



aktiv.

Sørumsandveien 93, 1920 SØRUMSAND

**Luftig og moderne 2-roms selveier
fra 2017 - Innglasset balkong -
Garasjeplass m/lader -
Supersentralt og etterspurt!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.

64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

Luftig og moderne 2-roms selveier fra 2017 - Innglasset balkong - Garasje plass m/lader.

Velkommen til Sørumsandveien 93 – en lys, moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2017. Beliggenheten er supersentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til togstasjon og busstopp, samt kort vei til butikker, spisesteder, treningssentre og turområder. Videre kan eiendommen skilte med en stor, flott og felles takterrasse, egen, innglasset balkong på ca. 7 kvm og egen garasje plass med elbillader.

Leiligheten fremstår med lyse, tidsmessige farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med luftig atmosfære, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom med walk-in closet. To rom har garderobeskap, og lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 86 100,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 476 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 9
Felleskostn.:	Kr 2 436,-		Gnr. 246, bnr. 410
Selger:	Kathrine Aamodt	Snr.	15
Wølner		Oppdragsnr.:	1106250243
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2017		
BRA-i/BRA Total	49/61 kvm		
Tomtstr.:	4872.2 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	68
Boligopplysninger	72
Husordensregler	74
Vedtekter	77
Innkalling til årsmøte 2025	86
Protokoll ordinært årsmøte 2025	108
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass med ladestasjon i kjeller.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4872.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles attraktivt til, med umiddelbar nærhet til togstasjon og busstopp, samt kort vei til butikker, spisesteder, treningssentre og turområder.

Sommerdagene kan tilbringes på en felles takterrasse med flott panoramautsikt.

Terrassen er innredet med flere sittegrupper, og passer utmerket til store, sosiale sammenkomster. Uteområdet i sameiet er ellers opparbeidet med benker, grøntarealer

og diverse beplantning.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en innglasset balkong på ca. 7 kvm. Her er det fin plass til en sittegruppe, og innglassingen sørger for brukstid i tilnærmet all slags vær. Balkongen har dekke i tre, og det er montert både utestikk og utebelysning på husveggen. På ekstra varme soldager kan innglassingen skyves til side for å slippe sommeren inn.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. På Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftssinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Rema 1000 og Extra. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger rett over gaten, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Idrettsparken barnehage - 4 min gange

Sørumsand barnehage - 8 min gange

Sennerud Fus barnehage - 14 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) (1-7) - 11 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10) - 11 min gange

Sørumsand videregående skole (videregående) - 2 min gange

Sport og trening

Sørumsand vgs. Ballbinge - 3 min gange

Ballspill

0.3 km

Sif-hallen - 9 min gange

Aktivitetshall, tennis

0.6 km

Trento Sørumsand - 3 min gange

Spent Sørumsand - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2017 etter byggesøknad fra 2015. Bygget er ført opp i mur/betong og utfyllende stenderverk i tre. Grunnmur er av betong med støpt såle mot grunnforhold. Utvendige fasader er med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Taket er flatt og tekket med papp eller lignende. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Terrassedøren er malt i tre med 3-lags isolasjonsglass, og hovedytterdøren er malt. Det er etablert en innglasset balkong med betongkonstruksjon og trespaltegulv. Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ikke funnet relevant informasjon i dokumentene om drenering, renner, nedløp og beslag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet. Deler av gulv utenfor nedsenket dusjsone er i delvis vater.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfelle av skjeggkre i hele bygningen. Ble utført sanering en stund før jeg flyttet inn, usikker på når. Det ble opplyst av forrige eier også. Det er ikke et stort problem, har ila mine 2 år her sett 2 stk i leiligheten.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Lading via PlugPay

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært i bygningen.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod

BRA-b 7 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Kort fortalt

- Moderne og innbydende 2-roms
- Selveierleilighet fra 2017 i 2. etasje
- Medfølgende garasjeplass m/lader
- Meget sentral og attraktiv beliggenhet
- Felles takterrasse og fine uteområder

- Egen innglasset balkong på 7 kvm
- Tiltalende entré med garderobeskap
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Arealeffektivt og velutstyrt kjøkken
- Hefliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- Romslig soverom med garderobe
- Innredet walk-in closet ved soverom
- Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm
- Vannbåren gulvvarme fra sentralanlegg
- Varmt forbruksvann fra sentralanlegg
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis og trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med gråmalte vegger, downlights i himlingen og gyllent, trestavs parkettgolv. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap, og det er montert dørcalling med åpner ved inngangsdøren.

Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og arealeffektivt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom. Veggene er malt i en beige fargetone som står godt til parkettgulvet, og dagslyset strømmer inn via store vinduer på endeveggen. Det er plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle gjester til hyggelige måltider rundt et spisebord. Fra stuesonen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold og fint utsyn.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som lyst, velholdt og pent, med hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et speilskap og god belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et romslig og pent soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og i rommet er

det en bred rekke med hvite garderobereskap. Soverommet har et tilliggende, innredet walk-in closet, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i et garderobereskap i entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger p-plass med elbillader i felles garasjekjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering er tilgjengelig med 2 plasser som sameiet disponerer, og 5 plasser som leies.

For mer informasjon om parkering, kan styret kontaktes.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

3306303

Radonmåling

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren oppvarming med gulvvarme. Vann til oppvarming og forbruk er fra felles anlegg. Ventilasjonen er balansert med avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og i entreen er det porttelefon. Leiligheten har sprinkleranlegg i taket.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren varme for oppvarming i gulv.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 2017. Skapet er plassert i bod.
- Branntekniske forhold: Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkleranlegg i tak.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 919 246

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 3 676 985

Formuesverdi sekundær år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligverdikalkulator på nett. Se skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, forretningsførsel, revisor, styrehonorar, felles strøm/varme, løpende drift av sameiet, vedlikehold av fellesareal, vaktmester, snømåking/strøing, tv/bredbånd mm.

Fjernvarme og varmt tappevann vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere i hver leilighet.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 436

Andel fellesformue

Kr 14 247

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Egebergkvartalet Boligsameie;

Organisasjonsnummer

920057926

Om sameiet

Egebergkvartalet boligsameie i Lillestrøm kommune består av 102 boligseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 920057926. Forretningsfører er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Pågående saker:

- Det er styrets langsiktige plan å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold.
- Midlene skal bidra til å dekke større utgifter i årene som kommer - som for eksempel rehabilitering av Heis, tak, fasade eller røranlegg.
- Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, i tillegg til årsmøtet.

- Styret har hatt ansvar for daglig drift og oppfølging av nødvendige serviceoppdrag, som for eksempel: Heiser, porter, dører, ventilasjonsanlegg, garasjerenhold m.m.
- Forsikringsskader relatert til mus og gressfluer.
- Reparasjon og oppgradering etter skadedyrangrep (gressfluer i skolealleen, som Folkehelseinstituttet ikke definerer som skadedyr og derfor ikke gir forsikringsdekning).
- Styret har kontaktet Lillestrøm kommune, som eier av Alleen, angående gressfluene.
- Budsjettering.
- Inngåelse og tilpasning av serviceavtaler til daglig drift.
- Regulering av felleskostnader.
- Vedtak om endringer i vedtekter, inkludert regulering av HC-parkering.
- Utarbeidelse av trivselsregler.
- Samkjøring av trivselsregler og garasjeregler.
- Opphør av garantiansvar fra utbygger, samt sluttbefaring og restutbedringer.
- Arbeid med inngåelse av avtale med BORI for oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold og oppfølging av leverandører og avtalepartnere.
- Innføring av Parqio app som system for portåpning.
- Utskifting av 2G til 5G-sendere i brannalarmen (myndighetskrav), samt kommende krav om oppgradering av heisalarmer.
- Oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger.
- Utskifting av dørlåser og passiv sikring av bygg.
- Serviceavtaler og kontroll av røykvarslere, nødlys og brannalarmanlegg.
- Utskifting av branndetektorer.
- Skifte av lyskilder i oppganger til LED-pærer.
- Inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer og tjenester (f.eks. vaktmesterfirma).
- Utforming av informasjonskanaler (Facebook, SMS, mail, infoskjermene som ennå ikke er implementert i oppgangene).
- Elektroniske/app-løsninger for bedre sikkerhet rundt tilgang til bygningen.
- Arbeid med å opprette en ny serviceavtale for VVS, inkludert bytte av leverandør.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarmerør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, for fjernvarme/varmtvann fra vannfordelingsskap i leiligheten og tilknyttede installasjoner, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 9, seksjonsnummer 15 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 410 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/9/15:

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller
restaurantvirksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.
sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:15

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller
restaurantvirksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.
sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1900 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

09.02.1924 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:46

06.02.1978 - Dokumentnr: 769 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:239
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228022 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:46
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301072 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:409

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301293 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301390 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Areal overført til: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/2627

01.01.2020 - Dokumentnr: 428333 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:15

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/7750

01.01.2024 - Dokumentnr: 236472 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9

3205/246/410:

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller
restaurantvirksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Fraskriving av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.
sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:15

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller
restaurantvirksomhet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Fraskriving av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.
sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1900 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

09.02.1924 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:46

06.02.1978 - Dokumentnr: 769 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:239
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228022 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:46
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301072 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:409

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301293 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301390 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Areal overført til: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/2627

01.01.2020 - Dokumentnr: 428333 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:15
Endret fra:
Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15
Ny seksjon:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/7750

01.01.2024 - Dokumentnr: 236472 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Sørumsandvegen 93, datert 25.11.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eieendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

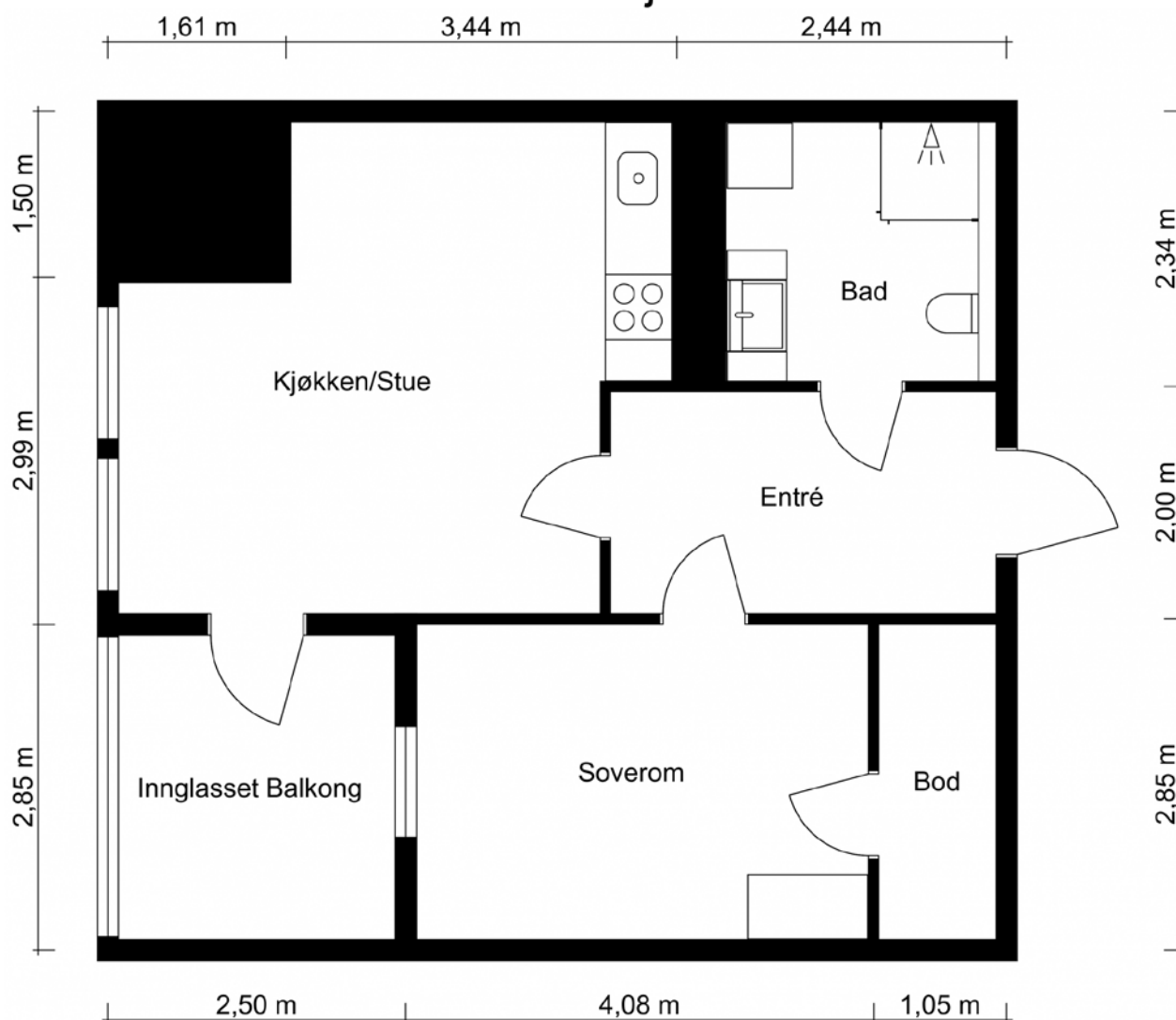
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

07.10.2025



Sørumsandveien 93 2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















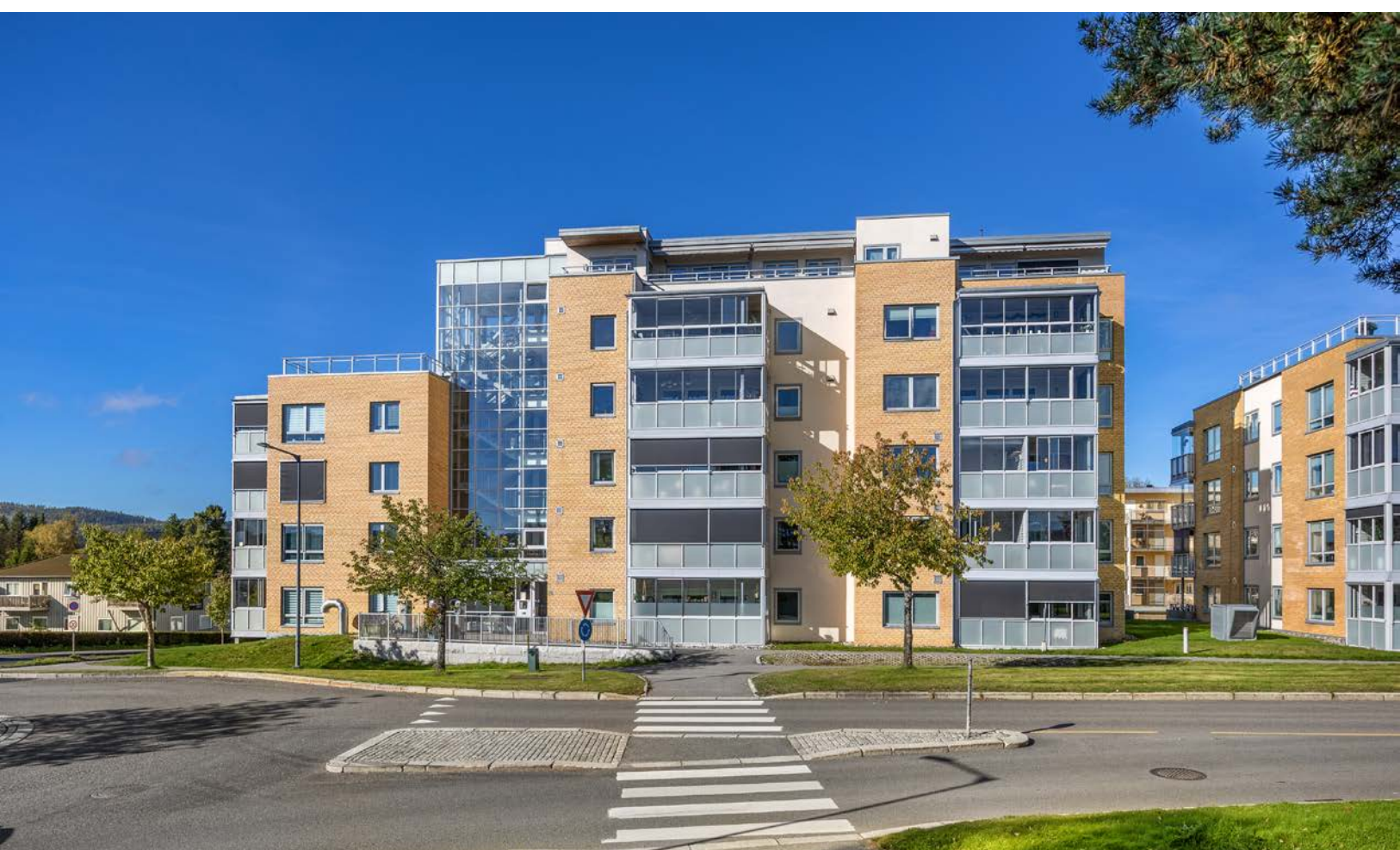


I entreen er det
spotbelysning i taket og
dørcalling.





















Vedlegg

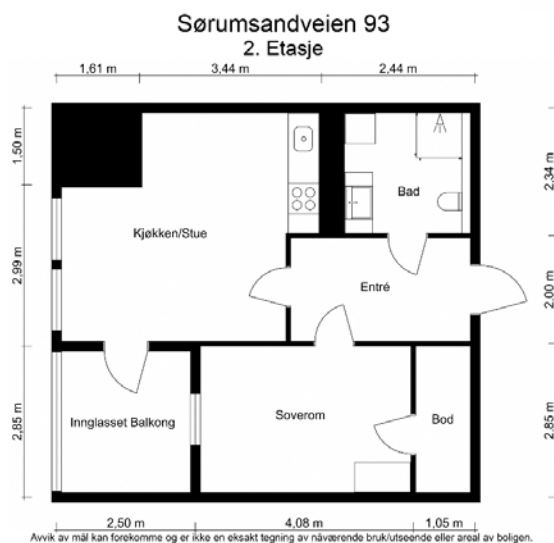
Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sørumsandveien 93, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 246, bnr. 9, snr. 15

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 18925-1819

Referansenummer: RC6711

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kathrine Aamodt
Wølner



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2017 etter byggesøknad fra 2015. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i mur/betong og utfyllende stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert innglasset balkong. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

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

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltvare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner rundt dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel stål oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme for oppvarming i gulv

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

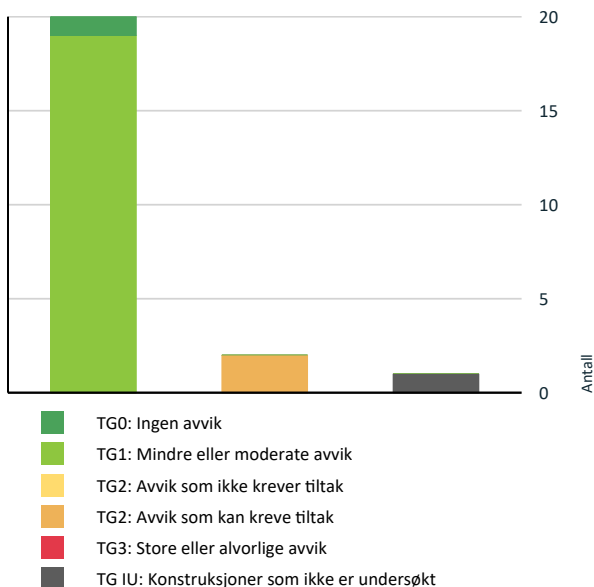
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass

Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert inglasset balkong. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv utenfor nedsenket dusjsone er i delvis vater.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltvare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner rundt dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Det indikerte ikke fukt inne i dusjonen ved fuktsøk eller tegn til fuktskade på vegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme for oppvarming i gulv

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/49 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Tillegg for andel fellesformue + 14 247

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 40 m ² 2017 1 sov	29-04-2025	3 200 000	3 150 000		3 150 000	78 750
2 Tverrveien 13 ,1920 SØRUMSAND 49 m ² 2017 1 sov	28-08-2025	3 390 000	3 350 000		3 350 000	68 367
3 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 57 m ² 2017 2 sov	29-01-2025	3 890 000	3 850 000		3 850 000	62 097
4 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 78 m ² 2017 2 sov	22-04-2025	4 490 000	4 350 000		4 350 000	60 417
5 Kuserudparken 1 ,1920 SØRUMSAND 55 m ² 2006 1 sov	23-09-2025	3 100 000	3 100 000	77 016	3 177 016	57 764

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	29 232
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	49		7	56	
Kjeller		5		5	
SUM	49	5	7		
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass med ladestasjon i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i leilighet er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Far	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	9		15	4872 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sørumsandveien 93

Hjemmelshaver

Wølner Kathrine Aamodt

Kommentar

Boligselskap

Egebergkvartalet
boligsameie

Felles formue

Kr. 14 247 31.12.2024

Eierandel

49 / 7750

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

920057926

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP3306303.3.2			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	
3	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC6711>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250243	

Selger 1 navn
Kathrine Aamodt Wølner

Gateadresse	
Sørumsandveien 93	

Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfelle av skjevgkre i hele bygningen. Ble utført sanering en stund før jeg flyttet inn, usikker på når. Det ble opplyst av forrige eier også. Det er ikke et stort problem, har ilt mine 2 år her sett 2 stk i leiligheten.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lading via PlugPay

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det har vært i bygningen.

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.09.25

Vår ref.: / 15

Meglerns ref.:

1106250243

Boligopplysninger

Seksjon	15	Bolignr	H0207
Boligselskap	5357 Egebergkvartalet boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Sørumsandveien 93, 1920 Sørumsand	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Kathrine Aamodt Wølner	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 24.09.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	2 436	2 436	2 436	2 436	2 436	2 436

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5357 Egebergkvartalet boligsameie (orgnr. 920057926)
Antall enheter	102
Styrets e-post	egebergkvartalet@borimail.no
Styreleder	Knut Oskar Nilsen (45006477)
Forsikring	IF skadeforsikring (Polise SP3306303.3.2)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	246/9
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 200,00
Formue	kr 14 247,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme), varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

TRIVSELSREGLER FOR Egebergkvartalet Boligsameie

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husk at vi alle er sameiere, og ved at vi tar vare på og ser til alle fellesarealer, så sparer vi også kostnader.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Og det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for bekjempelse av disse.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Lufting av sengetøy skal ikke gjøres over rekkverk på balkong.

Grilling er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks innglassing av terrasse, sette opp markiser e.l.

Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved utleie av boligen. Dette gjelder også bortleie av garasje plass som bare kan leies ut internt i sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelsjakter er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, glass og andre farlige gjenstander sorteres og kastes i egne beholdere.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjakter eller beholdere. Søppel, papp, defekt utstyr og andre gjenstander som skal kastes skal ikke lagres på sameiets fellesarealer. Herunder garasje.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesdører og garasjeporter skal alltid være låst.

5.Kjøring og parkering

Ved inn-/utflytting og transport av tunge kolli, HC-transport eller lignende tillates bilkjøring på gangarealet utenfor blokken. På hellene utenfor inngangspartiet er det forbudt å kjøre fordi dette kan skade varmekablene.

Alle seksjonseiere skal benytte tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget. De to gjesteparkeringsplassene ved garasjeinngangen, er forbeholdt gjester. Det presiseres at disse 2 plassene gjelder for hele boligsameiet. Gjesteparkeringen er ment å dekke et korttidsbehov, ikke parkering utover flere døgn. Styret henviser forøvrig til allmenne parkeringsplasser i nærmiljøet, f.eks ved det gamle Renseanlegget.

- I felles garasjeanlegg er det først og fremst bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes sykkelstativ/skistativ/takboks og hjul tilhørende bilen. Hjul/tilbehør henges opp på vegg og skal ha en klaring fra gulvet på minst 30 cm. Opphengene må ikke komme i konflikt med kanaler/ kabelbroer/kabler og sprinklerdyser. Opphengene må ikke innrettes slik at de begrenser plassen for parkering av bil.
- Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet. Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, eller brannfarlig arbeid i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt med utvendig vask av kjøretøy. Hjulskift, samt innvendig støvsuging/rengjøring er tillatt. Den enkelte plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjeanlegget, samt forebygge dette.
- Det er montert doble stikkontakter ved hver parkeringsplass, disse skal kun benyttes til kortvarig vedlikeholdsarbeid/støvsuging eller lignende. Lading av el. rullestoler og scootere tillates, fortrinnsvis på egen p-plass, eller der sameiet finner det nødvendig å samle slik utstyr på egnet plass.
- Lading av el-biler skal gjøres på etablerte ladepunkter.
- Lagring av sykler skal skje ved etablert sykkelparkering i nedre plan. Sameier som ønsker det, kan oppbevare sykkel på egen p-plass. Defekte sykler som blir stående over tid, kan sameiestyret bestemme blir levert til

gjenvinning. Det vil da bli gitt en frist på 3 uker. Sykler som sameier ønsker skal stå, må merkes med navn/tlf./leilighetsnummer.

- Det tillates ikke lagring/oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Brukere/eiere av parkeringsarealet plikter å holde det rent og i orden gjennom året. Ved garasjevask i regi av sameiet skal alt utstyr midlertidig fjernes. Varsel om rydding/ sendes ut 3 uker før garasjerengjøring. Påminnelse sendes få dager før rengjøring

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Sameiet under forutsetning av at sameiere tar hensyn til øvrige beboere. Bruk hundeposer.

6. Trivselsgrupper

Det velges trivselsgrupper i alle tre blokkene.

De har ansvar for beplantning, pynting og sosiale treff.

Styret har ansvar for å organisere og gjennomføre dugnad i samarbeid med trivselsgruppene.

Hver blokk organiserer selv hvor mange medlemmer som skal være i trivselsgruppa og hvordan de velger nye medlemmer.

7. Helt til slutt

Hils og ta vare på naboene dine! Styret vil fortsette sin jobb med å forbedre og øke kvaliteten i blokka, og husk – det er lov å komme med forslag til forbedringer eller sosiale sammenkomster for at vi skal trives enda bedre! Nummer og navn finner du på Infotavlen i hovedinngangen. Vi ønsker at alle får en god bo-opplevelse i boligsameiet.

**Vedtatt på årsmøtet for Egebergkvartalet boligsameie
den 2.5.2024**

VEDTEKTER

EGEBERGKVARTALET BOLIGSAMEIE

Org.nr 920 057 926

Vedtekter fastsatt ved opprettelse av sameiet 01.03.2023
sist endret på årsmøte 2.5.2024

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Egebergkvartalet Boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 102 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 9 Lillestrøm kommune. Utenomhusarealene skal disponeres av alle seksjonseiere.

Det foreligger bestemmelser som regulerer forhold knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer.

Drift og vedlikehold av felles innkjøring med naboeiendommen på gnr. 246 bnr. 31, er felles ansvar for eier av gnr. 246, bnr. 31, snr. 1-75 på den ene siden og eierne av gnr. 246 bnr. 9, snr. 1-102 på den andre siden. Arbeid og kostnader knyttet til dette arealet skal deles forholdsmessig mellom førstnevnte eiendom og sistnevnte eiendom ut fra antatt seksjoner.

Seksjonene har bruksrett til en bod i garasjekjeller.

Det tinglyses en rettighet til Statens Vegvesen om at de kan benytte grøftearealet på sameiets tomt til bortledning av overvann fra GS-veien.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Sameiebrøken størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets

sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Seksjonseier skal melde bortleie og hvem som er leietaker til styret.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Garasjeplasser

Seksjoner med garasjeplass framgår av kjøpekontrakten. Garasjeplassene merkes med nummer.

Seksjonseier vil få tinglyst sin ideelle andel med bruksrett til sin parkeringsplass i garasjesameiet.

Parkeringsandelen som følger med erverv av seksjonen, kan kun overdras sammen med seksjonen. Usolgte parkeringsplasser (andeler) eies av sameiet. Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.

Øvrige forhold knyttet til garasjeanlegget er regulert i bestemmelsene, jf. 1-1

2-3HC plasser

Sameiet har ikke P-plasser særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), men enkelte plasser er noe bredere enn de øvrige. Seksjonseier med HC-bil fra NAV med særskilt plassbehov, kan kreve å bytte parkeringsplass med seksjonseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer bredere parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i sameiet.

Bytteretten varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er den bredere plassen oppgradert av seksjonseier, for eksempel ved at seksjonseier har bekostet et ladepunkt, må seksjonseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i sameiet behandler henvendelser vedrørende denne ordningen. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameieren, og styret skal ikke selve initiere bruk av ordningen.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer inkludert felles uteplass i 5. etasje.
- (4) Søknad om utsmykning i fellesarealer skal sendes styret for avgjørelse.
- (5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (6) Uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker fellesarealer.
- (7) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert.
- (8) Normalt skal regning for brannalarm som fører til utrykning, betales av beboer som forårsaket alarm. Styret kan gjøre unntak etter begrunnet søknad fra beboer.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, utskifting av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og [eller styret. Eventuell ettermontert innglassing av balkong skal godkjennes av styret, og nødvendige søknader til kommunen og kostnader er den enkelte eierseksjons ansvar.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarmerør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, for fjernvarme/varmtvann fra

vannfordelingsskap i leiligheten og tilknyttede installasjoner, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Boligsameiets felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Med 2 tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving .

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken fastsetter eierseksjonens/bruksenhets andel av felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, sameiets bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, revisjon, vaktmesterkostnader, drift av grøntanlegg og snømåking/strøing, TV og bredbånd samt kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesarealer.

(3) Fjernvarme og varmt tappevann vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere i hver leilighet.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens 5 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) styremedlemmer med to (2) varamedlemmer. Alle tre blokkene skal være representert med fast medlem i styret.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret er forpliktet til å tegne styreansvarsforsikring.

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. (Innboforsikring må tegnes av den enkelte).

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår -velge styremedlemmer - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen -orienteres om budsjettet for sameiet

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Totalt 102 stemmer

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan års møtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens S 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens 55 26

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2025 for 5357 Egebergkvartalet boligsameie.

Møtested: Misjonshuset Sørumsand, Bekkedroga 5, Sørumsand
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Knut Oskar Nilsen velges til møteleder.

NN signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem sin årsmelding

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5564617 (mot budsjett 4300000)

Utgifter: 4914149 (mot budsjett 3 967 846)

Kort forklaring på avvik i inntekter og utgifter.

Inntektene ble høyere enn budsjettet fordi innbetalinger fra seksjonene til fjernvarme og kommunale avgifter føres som inntekter i regnskapet (kr 5 564 617 mot budsjett 4 300 000). Tilsvarende ser vi høyere utgifter (kr 4 914 149 mot budsjett 3 967 846), fordi sameiet viderefakturerer disse kostnadene.

Dette gir et avvik i regnskapstallene, men påvirker ikke driftsresultatet, da utgiftene samsvarer med de ekstra inntektene.

Resultat: 650 468 (mot budsjett 332 154)

Kort kommentar til overskuddet i 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 650 468,-. Det er styrets langsiktige plan å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold.

Midlene skal bidra til å dekke større utgifter i årene som kommer – som for eksempel rehabilitering av Heis, tak, fasade eller røranlegg. Dette reduserer behovet for brå økninger i felleskostnadene når slike tiltak blir aktuelle.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr 204.000,- for foregående periode. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 204.000,-

Sak 5: Personvalg

Jfr vedtak på årsmøtet 2024 om kontinuitet i styret, skal det i år velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Styreleder Knut Oskar Nilsen og styremedlem Mari Melgård ble valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Valgkomiteen legger frem forslag til styremedlemmer

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Hans Marius Johnsen
- Bjørn Undrum
- Siri Quille

Kandidater til **Varamedlemmer (1 år)**:

- Anders Holm Sørensen
- Hans Egil Johansen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Martin Kjulstad Sæther
- Knut Halvorsrud
- Sverre Flaen

Egebergkvartalet Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Kravet om årsberetning ble bortfalt etter endringer i regnskapsloven. Styret avgir derfor en forenklet årsmelding som en orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Knut Oskar Nilsen (valgt for 2 år i 2024)
- **Styremedlem:** Mari Melgaard (valgt for 2 år i 2024)
- **Styremedlem:** Trond Sjølund (valgt for 2 år i 2023) – *På valg*
- **Styremedlem:** Sven Knapskog (valgt for 2 år i 2023) – *På valg*
- **Styremedlem:** Hans Marius Johnsen (valgt for 2 år i 2023) – *På valg*

Varamedlemmer til styret:

- Laila Fossum (For 1 år) – *På valg*
- Anders Sørensen (For 1 år) – *På valg*

Valgkomité:

- Knut Halvorsrud
- Martin Sæther
- Sverre Flaen

SELSKAPSINFORMASJON

Egebergkvartalet Boligsameie ble stiftet 01.03.2023, og har organisasjonsnummer 920 057 926. Sameiet består av 102 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger samt felles garasje under bygningene.

Eiendommen har gnr 246, bnr 9 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiets fakturaadresser:

Pr EHF er sameiets organisasjonsnummer: 920057926

Faktura kan sendes i pdf-format til: 9200579260@bori.no

Sameiets postadresse:

Egebergkvartalet Boligsameie c/o BORI BBL, Postboks 323,
2001 Lillestrøm

Sameiet er organisert etter bestemmelsene i Eierseksjonsloven og har som formål å drive eiendommen til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, i tillegg til årsmøtet. Styret har hatt ansvar for daglig drift og oppfølging av nødvendige serviceoppdrag, som for eksempel:

- Heiser, porter, dører, ventilasjonsanlegg, garasjerenhold m.m.
- Forsikringsskader relatert til mus og gressfluer
- Reparasjon og oppgradering etter skadedyrangrep (gressfluer i skolealleen, som Folkehelseinstituttet ikke definerer som skadedyr og derfor ikke gir forsikringsdekning)
- Styret har kontaktet Lillestrøm kommune, som eier av Alleen, angående gressfluene.

Andre arbeidsoppgaver:

- Budsjettering
- Inngåelse og tilpasning av serviceavtaler til daglig drift
- Regulering av felleskostnader
- Vedtak om endringer i vedtekter, inkludert regulering av HC-parkering
- Utarbeidelse av trivselsregler
- Samkjøring av trivselsregler og garasjeregler
- Opphør av garantiansvar fra utbygger, samt sluttbefaring og restutbedringer
- Arbeid med inngåelse av avtale med BORI for oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold og oppfølging av leverandører og avtalepartnere

Andre relevante saker som har blitt håndtert:

- Innføring av Parqio app som system for portåpning
- Utskifting av 2G til 5G-sendere i brannalarmen (myndighetskrav), samt kommende krav om oppgradering av heisalarmer
- Oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger
- Utskifting av dørlåser og passiv sikring av bygg

- Serviceavtaler og kontroll av røykvarslere, nødlys og brannalarmanlegg
- Utskifting av branndetektorer
- Skifte av lyskilder i oppganger til LED-pærer
- Inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer og tjenester (f.eks. vaktmesterfirma)
- Utforming av informasjonskanaler (Facebook, SMS, mail, infoskjermene som ennå ikke er implementert i oppgangene)
- Elektroniske/app-løsninger for bedre sikkerhet rundt tilgang til bygningen
- Arbeid med å opprette en ny serviceavtale for VVS, inkludert bytte av leverandør

Velferdstiltak og andre arrangementer:

- Beboermøte arrangert i forbindelse med årsmøtet
- Informasjon via rundskriv, hjemmesider og Facebook
- Dugnad og velferdstiltak som julegløgg/lystenning, sommerfester og andre aktiviteter

Andre bemerkninger:

- Bomiljøet oppleves som godt.
- Det har vært registrert 11 eierskifter i løpet av 2024
- Trafikkforholdene mellom vei og parkering gir begrenset uterom, men vi har lekeplass og noen utebenker.
- Gjesteparkering: Sameiet disponerer 2 plasser og leier 5 plasser.
- Grunnforholdene gjør det utfordrende å opprettholde grøntarealer.
- Styret svarer ut spørsmål fra sameiere løpende.
- Informasjon til meglere og øvrig kommunikasjon med kommunen og seksjonseiere som er utleiere.
- Oppfølging av boforhold og naboforhold.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret den 10.04.2025.

Knut Oskar Nilsen

(Sign.)

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 564 617	4 246 038	4 297 000	5 732 500
Annen driftsinntekt	2	0	296 185	3 000	0
Sum driftsinntekter		5 564 617	4 542 223	4 300 000	5 732 500
Kostnader					
Lønnskostnad	3	140 343	140 115	140 343	233 000
Avskrivninger		0	33 000	0	0
Konsulenttjenester	4	197 758	326 192	205 000	219 525
Kontingenter	5	6 000	5 550	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	6	848 176	648 589	786 000	721 000
Forsikringer	7	297 105	274 543	300 000	326 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	8	1 174 406	925 588	1 023 000	1 400 000
Energi og fyring	9	1 369 622	497 193	530 000	1 240 000
Kabel-TV og telefoni	10	428 486	427 530	450 000	450 000
Driftskostnader	11	278 853	475 695	380 000	368 000
Leiekostnader	12	20 452	19 842	21 000	21 500
Andre driftskostnader	13	152 949	57 551	129 503	402 800
Sum driftskostnader		4 914 149	3 831 388	3 967 846	5 384 825
Driftsresultat før finansposter		650 468	710 835	332 154	347 675
Finansielle poster					
Finansinntekt		31 627	629	0	0
Finanskostnad		8 759	59	0	0
Sum finansposter		22 868	570	0	0
Årsresultat		673 336	711 406	332 154	347 675
Overført til annen egenkapital	15	673 336	711 406	0	0
Sum disponering		673 336	711 406	0	0

Balanse 31.12.2024

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		190 176	185 514
Kundefordringer	14	183 018	692 856
Andre fordringer	14	0	71 067
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 101 667	1 008 490
Sum omløpsmidler		2 474 860	1 957 928
SUM EIENDELER		2 474 860	1 957 928

Balanse 31.12.2024

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	2 247 191	1 573 855
Sum egenkapital		2 247 191	1 573 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 556	378 350
Annen kortsiktig gjeld	16	6 113	5 724
Sum kortsiktig gjeld		227 669	384 073
Sum gjeld		227 669	384 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 474 860	1 957 928

Egebergkvartalet Boligsameie

Knut Oskar Nilsen
Styrets leder

Hans Marius Johnsen
Styremedlem

Mari Melgaard
Styremedlem

Sven Olav Knapskog
Styremedlem

Trond Sjølund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 300 527	4 246 038	4 297 000	4 622 500
Kommunale avgifter	383 595	0	0	360 000
Fjernvarme	880 495	0	0	750 000
Sum felleskostnader	5 564 617	4 246 038	4 297 000	5 732 500

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	1 880	3 000	0
Oppstartskapital	0	294 305	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	296 185	3 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	123 000	122 800	123 000	204 000
Arbeidsgiveravgift	17 343	17 315	17 343	29 000
Sum lønnskostnader	140 343	140 115	140 343	233 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Julemiddag og blomster, kr 3575,- ref. note 13

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	14 119	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	156 990	202 711	157 000	164 525
Andre forvaltningstjenester	0	40 200	0	0
Juridisk bistand	0	0	15 000	25 000
Vakthold	35 955	19 661	23 000	20 000
Annen fremmed tjeneste	0	49 500	0	0
Sum konsulenttjenester	197 758	326 192	205 000	219 525

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	6 000	5 550	3 000	3 000
Sum kontingenter	6 000	5 550	3 000	3 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 547	10 491	75 000	50 000
Vedlikehold VVS	2 435	2 135	30 000	20 000
Vedlikehold elektro	56 250	12 731	30 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	79 625	11 780	30 000	10 000
Vedlikehold heis	108 747	280 666	300 000	160 000
Vedlikehold garasjer	41 808	20 950	20 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	35 275	29 087	35 000	40 000
Vedlikehold ventilasjon	337 789	89 380	100 000	200 000
Vedlikehold brannsikring	156 089	120 422	150 000	166 000
Dugnadskostnader	6 570	1 077	1 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	18 040	69 870	15 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	848 176	648 589	786 000	721 000

Note 7 Forsikringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum forsikringer	297 105	274 543	300 000	326 000

Note 8 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 174 406	925 588	1 023 000	1 400 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 174 406	925 588	1 023 000	1 400 000

Note 9 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	252 750	169 195	230 000	240 000
Fjernvarme	1 116 872	327 999	300 000	1 000 000
Sum energi og fyring	1 369 622	497 193	530 000	1 240 000

Note 10 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	428 486	427 530	450 000	450 000
Sum kabel-TV og telefoni	428 486	427 530	450 000	450 000

Note 11 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	46 442	65 604	40 000	45 000
Renholdstjenester	220 298	285 094	240 000	243 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	12 113	70 505	100 000	80 000
Gressklipping	0	54 491	0	0
Sum driftskostnader	278 853	475 695	380 000	368 000

Note 12 Leiekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leiekostnad parkering	20 452	19 842	21 000	21 500
Sum leiekostnader	20 452	19 842	21 000	21 500

Note 13 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	73 287	17 104	0	120 000
Lyspærer, sikringer etc	20 831	1 847	2 500	40 000
Driftskostnader	2 806	209	0	5 000
Verktøy og redskaper	0	0	3 000	0
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	0	20 000	60 000
Inventar	13 421	0	0	30 000
Datautstyr og programvare	13 690	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	10 926	11 654	15 000	125 000
Kontorrekvisita	728	2 101	2 000	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	110	5 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	3 575	154	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	8 904	6 930	7 000	10 000
Velferdskostnader	1 481	4 426	75 000	0
Annen kontorkostnad	0	1 740	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	5 236	0	0
Øredifferanser	0	5	0	0
Bank og kortgebyrer	3 300	6 035	3	7 800
Sum andre driftskostnader	152 949	57 551	129 503	402 800

Note 14 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	183 018	692 856
Andre kortsiktige fordringer	0	71 067
Sum fordringer	183 018	763 923

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 573 855	862 450
Tilført til/fra EK fra årets resultat	673 336	711 406
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 247 191	1 573 855
Annen egenkapital 31.12	2 247 191	1 573 855
Sum egenkapital 31.12	2 247 191	1 573 855

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til bbl	6 113	0
Andre påløpte kostnader	0	5 724
Sum annen kortsiktig gjeld	6 113	5 724

Note 17 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	1 573 855	829 450
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	673 336	711 406
Tilbakeføring av avskrivning	0	33 000
B. Årets endring i arbeidskapital	673 336	744 406
C. Arbeidskapital 31.12	2 247 191	1 573 855
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 474 860	1 957 928
- Kortsiktig gjeld	227 669	384 073
= Arbeidskapital 31.12	2 247 191	1 573 855

5357 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Knut Oskar	2025-03-14	Melgaard, Mari	2025-03-14

Identifikasjon

 Nilsen, Knut Oskar

Identifikasjon

 Melgaard, Mari

Navn	Dato
Johnsen, Hans Marius	2025-03-14

Identifikasjon

 Johnsen, Hans Marius

Navn	Dato
Sjølund, Trond	2025-03-14

Identifikasjon

 Sjølund, Trond

Navn	Dato
Knapskog, Sven Olav	2025-03-15

Identifikasjon

 Knapskog, Sven Olav

Til årsmøtet i Egebergkvartalet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Egebergkvartalet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 673 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

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>.

Lillestrøm, 18. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

18.03.2025 21:38:17

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Egebergkvartalet Boligsameie

Valgkomiteen's arbeid før årsmøtet 2025

Dagens styre :

Knut Oskar Nilsen,	Formann, blokk B	
Hans Marius Johnsen,	Styremedlem, blokk C	På valg
Mari Melgård,	Styremedlem, blokk B	
Sven Knapskog,	Styremedlem, blokk A	På valg
Trond Sjølund,	Styremedlem, blokk C	På valg

Varamedlemmer :

Anders Holm Sørensen,	blokk A	På valg
Laila Fossum	blokk C	På valg

Valgkomiteen kommer med følgende forslag til nye representanter :

Styremedlemmer:

Hans Marius Johnsen tar gjenvalg fra blokk C 2 år.

Siri Quille erstatter Trond Sjølund, blokk C 2 år

Bjørn Undrum erstatter Sven Knapskog, blokk A 2 år

Varamedlemmer:

Hans Egil Johansen: Ny (blokk C) 1 år

Anders Holm Sørensen: Gjenvalg (blokk A) 1 år

Valgkomiteen dette året har vært :

Martin Sæther(A) Knut Halvorsru(B) Sverre Flaen(C)

Kan ta gjenvalg.

5357 Egebergkvartalet boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 06.05.2025

49 av 102 seksjoner møtte opp på årsmøte.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

"Styreleder Knut Oskar Nilsen velges til møteleder.

Sven Knapskog signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem sin årsmelding

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5564617 (mot budsjett 4300000)

Utgifter: 4914149 (mot budsjett 3 967 846)

Kort forklaring på avvik i inntekter og utgifter.

Inntektene ble høyere enn budsjettet fordi innbetalinger fra seksjonene til fjernvarme og kommunale avgifter føres som inntekter i regnskapet (kr 5 564 617 mot budsjett 4 300 000). Tilsvarende ser vi høyere utgifter (kr 4 914 149 mot budsjett 3 967 846), fordi sameiet viderefakturerer disse kostnadene.

Dette gir et avvik i regnskapstallene, men påvirker ikke driftsresultatet, da utgiftene samsvarer med de ekstra inntektene.

Resultat: 650 468 (mot budsjett 332 154)

Kort kommentar til overskuddet i 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 650 468,-. Det er styrets langsiktige plan å

bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold.

Midlene skal bidra til å dekke større utgifter i årene som kommer – som for eksempel rehabilitering av Heis, tak, fasade eller røranlegg. Dette reduserer behovet for brå økninger i felleskostnadene når slike tiltak blir aktuelle.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslåes til kr 204.000,- for foregående periode. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 204.000,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Jfr vedtak på årsmøtet 2024 om kontinuitet i styret, skal det i år velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Styreleder Knut Oskar Nilsen og styremedlem Mari Melgård ble valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg i år.

Valgkomiteen legger frem forslag til styremedlemmer

Styreleder (2 år)

Knut Oskar Nilsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Mari Melgård (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Hans Marius Johnsen 1. valg - enstemmig valgt

Bjørn Undrum 2. valg - enstemmig valgt

Siri Quille 3. valg - enstemmig valgt

Varamedlemmer (1 år) (2 posisjoner)

Anders Holm 1. valg - enstemmig valgt

Sørensen

Hans Egil Johansen 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3 posisjoner)

Martin Kjulstad 1. valg - enstemmig valgt

Sæther

Knut Halvorsrud 2. valg - enstemmig valgt

Sverre Flaen 3. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 06.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Nilsen, Knut Oskar

Dato

2025-05-06

Navn

Knapskog, Sven Olav

Dato

2025-05-07

Identifikasjon

 Nilsen, Knut Oskar

Identifikasjon

 Knapskog, Sven Olav

Nabolagsprofil

Sørumsandveien 93 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	2 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	2 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	4 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

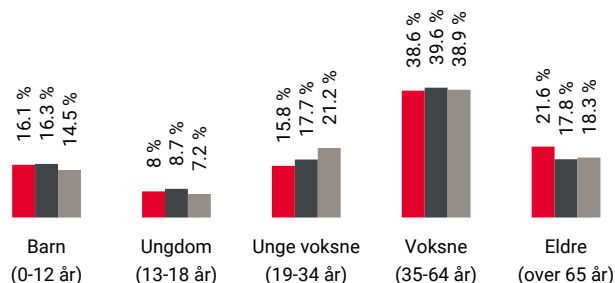
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	4 min 0.3 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Sørumsand	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



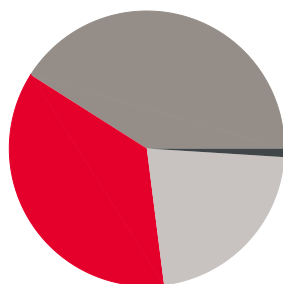
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Sørumsand vgs. Ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Sif-hallen	9 min	🚶
	Aktivitetshall, tennis	0.6 km	
🚴	Trento Sørumsand	3 min	🚶
🚴	Spenst Sørumsand	6 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
1% rekkehus
41% blokk
22% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

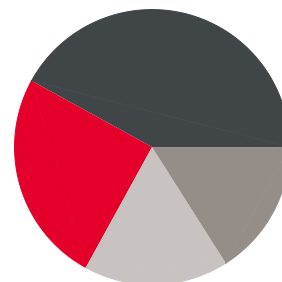
4 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



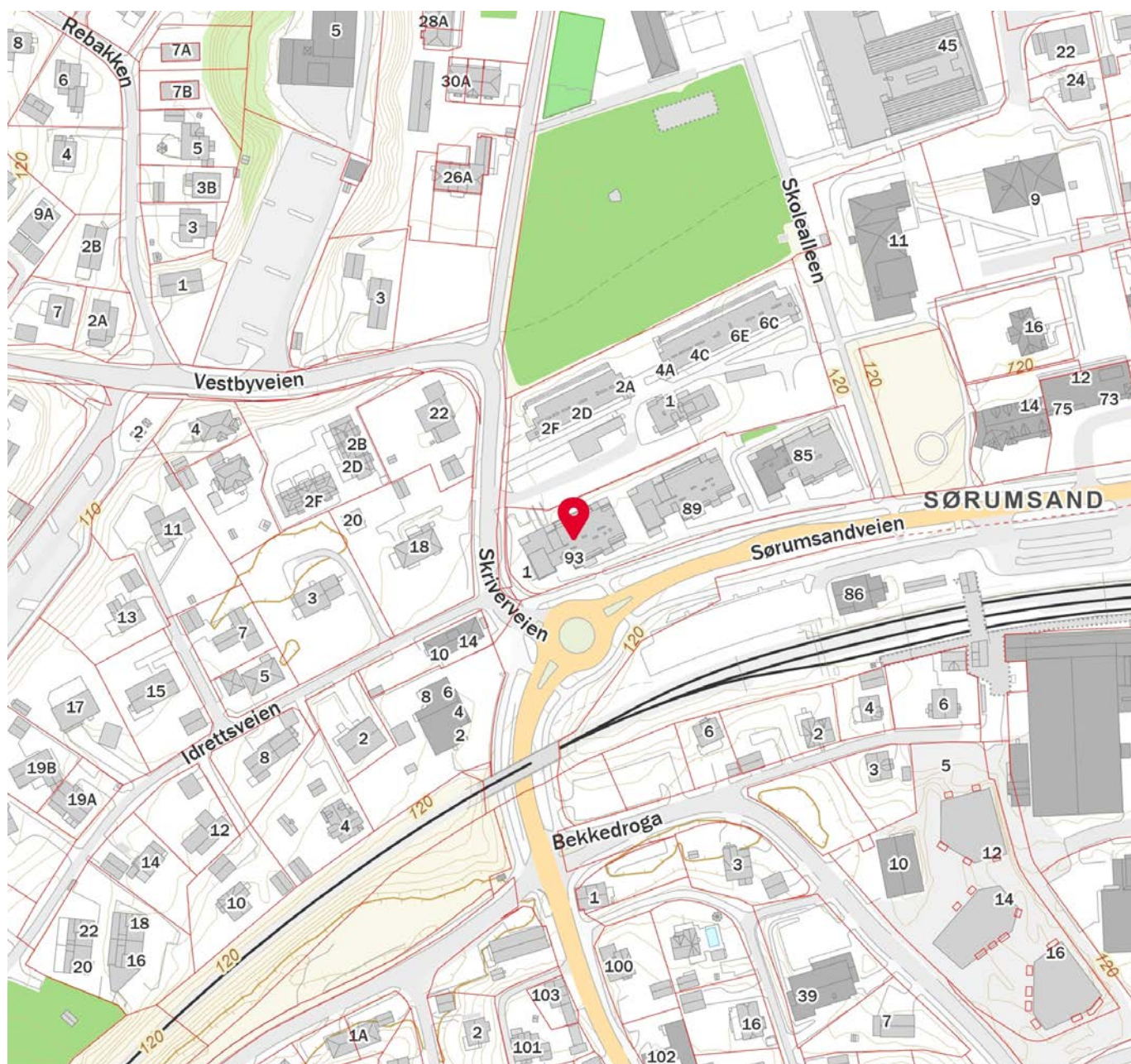
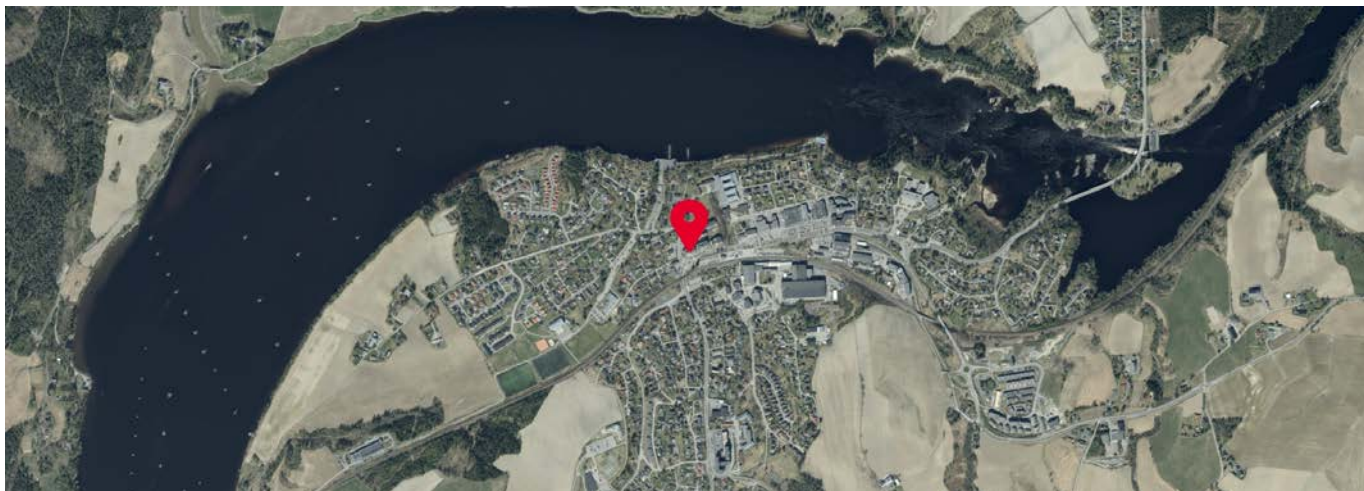
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sørumsandveien 93
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre