



aktiv.

Kuskerudparken 1, 1920 SØRUMSAND

**2-roms selveierleilighet i 3.etasje |
Romslig balkong | P-plass i felles
garasjekjeller | Meget sentral
beliggenhet!**



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 Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

2-roms selveierleilighet i 3.etasje | Romslig balkong | P-plass i felles garasjekjeller | Sentralt

Kuskerudparken 1 er en stor, pen og gjennomgående 2-roms selveierleilighet i 3. etasje. Leiligheten har en åpen planløsning med entré med skyvedørsgarderobe, stuen med godt lysinnslipp, kjøkken har hvitevarer, soverom med garderobeløsning og et praktisk badrom med gulvvarme. Fra stue er det utgang til en romslig balkong på ca. 10 kvm.

Leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass med el-lader og tilhørende sportsbod på ca. 2 kvm i garasjekjeller. Det er i tillegg en bod på ca. 3 kvm i 3. etasje som gir flere gode lagringsmuligheter!

Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Her er dert gode offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter. Alt er tilrettelagt for en enklere hverdag!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 790 000,-	Soverom:	1
Fellesgjeld:	Kr 76 472,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 71 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 31
Total ink omk.:	Kr 2 937 612,-	Snr.	41
Felleskostn.:	Kr 4 901,-	Oppdragsnr.:	1106250283
Selger:	Sigbjørn Hansen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2006		
BRA-i/BRA Total	55/60 kvm		
Tomtstr.:	6606 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Vedtekter	73
Husordensregler	81
Protokoll ordinært årsmøte 2024	82
Protokoll ekstraordinært årsmøte	84
Protokoll årsmøte 2025	87
Innkalling årsmøte 2025	91
Protokoll ordinært årsmøte 2023	115
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2024	117
Innkalling årsmøte 2024	119
Innkalling årsmøte 2023	147
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass med bod. Det er lagt opp til ladestasjon på garasjeplass i kjeller. Det er bod i oppgang på 2,7 kvm.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6606 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i tredje etasje, i et bygg fra 2006, og har gjennomgående planløsning. Området er sentralt og idyllisk, med nærhet til Glomma og i kort gangavstand til buss- og togstasjon, treningssenter, kjøpesenter og servicetilbud. Leiligheten har inngang fra en hyggelig svalgang med utebelysning, betongdekke, spilerekkverk i stål og god plass til et kafésett. Det hele gir et godt førsteinntrykk.

Fra motsatt side har stuen utgang til en balkong på ca. 15 kvm. Uteplassen er helt overbygd med rekkverk i glass, levegger på sidene og dekke av terrassebord. Plasseringen gir fin utsikt til et grønt parkanlegg med stor gressplen, frodige trær, samt steinsatte uteplasser med benker og bord.

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. I 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.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2006 etter byggesøknad fra 2004.

Bygget er oppført i betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforhold.

De utvendige fasadene består av panel, teglstein og pussede overflater.

Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp eller lignende.

Etasjeskillere er av betongdekke fra byggeåret. Det ble målt +/- 4 mm i stue og soverom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass, alt fra byggeåret.

Balkongen, med utgang fra stue/kjøkken, er overbygget og konstruert i betong med rekkverk av glass. Balkongen er målt til ca. 10 kvm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Avvik: Det er synlig noe små hull i vindusramme etter tidligere oppheng etter persienne eller lignende. Det er liftgardiner og persienne som er montert på alle vindusrammer.

- Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Overflater fra byggeår.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis synlig noen hakk og riper i parkett.

- Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Malte profilerte innerdører fra byggeår.

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. 2 av dørene subber noe i karm.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke åpning mellom dusjveggbunn og gulvfliser.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, lysarmatur, toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe påbegynt svelling nederst på endevegg for underskap mot dusjvegg.

- Kjøkken - 3.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og med fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noen steder med slitasje av maling på underskapsfronter.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Beskrivelse: Boligen blir oppvarmet via elektrisk oppvarming som panelovner og varmekabel på bad. Panelovner og varmekabel er ikke funksjonstestet.

Verditakst

Kr 2 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e 3 kvm: Bod

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Det er fliser over benken og avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil, lysarmatur, toalett og dusjhjørne med vegger i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Overflatene er fra byggeår.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeår.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk, fra 2019.
- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet via elektrisk oppvarming som panelovner og varmekabel på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
- Brann tekniske forhold: Seriekoblet røykvarsler koblet til felles brannvarslingsanlegg, synlig sprinkelanlegg i tak og brannslange i kjøkkenbenk.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Leiligheten har bruksrett til en merket parkeringsplass i garasjekjeller. Nummer 233. Her er det installert elektrisk lader.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring NUF

Polisenummer

BOSP1972537

Radonmåling

Eiendommen er innenfor moderat/lav aktomhetssone for radon.

Diverse

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.

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet via elektrisk oppvarming som panelovner og varmekabel på bad.

Panelovner og varmekabel er ikke funksjontestet av bygningssakkyndig.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 963 257

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 853 028

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

Eierbrøk

56/5997

Felleskostnader inkluderer

Drift, vedlikehold, felles strøm, TV/bredbånd, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles byggforsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Fordeling av felleskostnader pr. dd:

Avdrag felleslån: 198 kroner

Felleskostnader brøk: 1 709 kroner

Vedlikeholdsfond likedelt: 111 kroner

Felleskostnader likedelt: 2 441 kroner

Vedlikeholdsfond brøk: 78 kroner

Renter felleslån: 364 kroner

Siste justering av felleskostnader var 01.01.2026.

1/2-parten av felleskostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne og 1/2-parten

fordeles etter seksjonenes areal (leilighetens BRA) slik det fremkommer av seksjoneringsbegjæring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 901

Andel Fellesgjeld

Kr 76 472

Fellesgjeld pr. dato

07.12.2025

Andel fellesformue

Kr 8 181

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Kuskerud Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

988821535

Om sameiet

Sameiets navn er Kuskerud Terrasse Boligsameie, adresse Kuskerudparken 1, 2, 4 og 6, 1920 Sørumsand. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.9.2005.

Bebyggelsen og tomten gnr. 46, bnr. 31 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 75 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, svalganger, korridorer, kjeller med garasjeplasser og sportsboder, uteboder samt andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID, ihht. Styrets årsmelding 2023:

- Budsjettering
- Brann og varsling, brannsikkerhet, kart for brannvarsling i garasjen.
- Flere tilfeller av vannskader (hos sameiet og beboere).
- Ekstraordinært vedlikehold (takbelegg prosjekt). Blokk A er ferdig.
- Håndtere ulike oppgaver etter brann på tak forårsaket av Nortekk arbeider.
- Merking av stoppekraner.
- Reparasjon av rekkverk/glassfasade på terrasse.
- Svalganger er rengjort. Innganger og avsatser er vasket og bonet. Vask av fasader på terrasseblokkene mot parken. Vask av fasader terrasseblokker og glassflater på høyblokka. I tillegg er garasjen vasket.
- Rehabiliteringsarbeider av høyblokka.
- Gjennomført vår og høstdugnad.
- Diverse planting (bl. a. 9 stk. Syrener).
- Jordpåfylling i skråning.
- Fjerning av sandkasse/lekeplass.
- Rister på flislagt område.
- Kontroll med- og reparasjon av heisene.
- Gjennomgått faktureringsrutiner hos forretningsfører for å stoppe fakturering av tjenester som ikke skal faktureres.
- Sikret at avvik registrert av Heiskontrollen kan slettes.
- Bestilt re-prosjektering av sprinkleranlegg i høyblokka pga manglende dokumentasjon av anlegget.
- Brannkontroller er gjennomført

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 60308104799, Nordea.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.12.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 07.12.2025: 6 765 490

Andel av saldo: 76 473

Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.07.2044)

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

I henhold til sameiets husordensregler: Dyrehold er tillatt i sameiet. Dyr kan imidlertid forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd utenfor egen leilighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kpmg AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 31, seksjonsnummer 41 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:

3205/246/31/41:

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:1-75

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder snr. 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38,73,74,75

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder snr. 1, 7, 33, 34, 35, 37, 38, 53, 57

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2016 - Dokumentnr: 407527 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2017 - Dokumentnr: 1224943 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om etablering av felles biloppstillingsplass for brannbil
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2004 - Dokumentnr: 6303 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/5997

01.01.2020 - Dokumentnr: 1334717 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:31 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 236697 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:31 Snr:41

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:1-75
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler seksjonering med boligformål, felles innkjøring mellom Kuserud Terrasse Boligsameie, org.nr. 988 821 535 og Egebergkvartalet AS, org.nr. 912 882 802, omnummerering ved kommuneendring, bestemmelse om veg, bestemmelse om adkomstrett og grensejustering.

- gnr. 46, bnr. 31, snr. 1 - 75 i Sørums kommunen, gir eiendommene gnr. 46, bnr. 9, 17 og 46 rett til å benytte eksisterende innkjøring fra Skrivervegen som innkjøring til gnr. 46, bnr. 9, 17 og 46. Det gis også rett til å benytte areal for etablering av ut- og innkjøring til garasjer. Drift og vedlikehold av felles kjøreareal, er felles ansvar for eier av gnr. 46, bnr. 31, snr. 1 - 75 på den ene siden og eierne av gnr. 46, bnr. 9, 17, 22 og 46 på den andre siden. Arbeid og kostnader vedrørende dette arealet skal deles forholdsmessig mellom førstnevnte eiendom og sistnevnte eiendommer ut i fra antall seksjoner.

- Kuserud Terrasse Boligsameie (org.nr. 988 821 535) som eier av eiendommene gnr. 46, bnr. 31, snr. 1 - 75 i Sørums kommunen, og Egebergkvartalet AS (org.nr. 912 882 802)

som eier av eiendommen gnr. 46, bnr. 9 og 17 i Sørums kommun, er enige om å etablere felles oppstillingsplass for brannbil på gnr. 46, bnr. 31, snr. 1 - 75 i Sørums kommun mellom høyblokka på førstnevnte eiendom og Hus B på sistnevnte eiendom. Eierne av nevnte eiendommer er videre enige om at adkomst til oppstillingsplassen skal skje på gnr. 46, bnr. 31, snr. 1 - 75 i Sørums kommun. Biloppstillingsplassen og adkomsten skal holdes åpen for fri ferdsel for brannvesenets kjøretøyer til enhver tid. Fremtidig drift og vedlikehold av oppstillingsplassen og øvrige tiltak i tilknytning til dette skal forestås av eiere av de enkelte eiendommer hver for seg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (boligbygg blokk 1, 2 og 3 Kuskerudparken) på eiendommen datert 17.09.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, til privat vei på sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligblokk.

Eiendommen er avsatt i Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035, ikrafttredelse 14.6.2023.

Eiendommen er regulert til boligblokk inntil 6-8 etasjer i eldre reguleringsplan Kuskerudparken, ikrafttredelse 17.03.2004.

Eiendommen er avsatt i plan under arbeid for områdereguleringsplan for Sørumsand.

Eiendommen, enten hele eller deler, er under aktomhetssoner som:

- Gul støysone fra Sørumsandveien.
- Gul støysone fra Bane NORs jernbanenett.
- Differensierte støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder i Kommuneplanen 2023-2035.
- Løsmasse etter elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning).
- Under marin grense.
- Stor mulighet for marin leire.
- Kvikkleireskred.
- Moderat/lav radon.
- Kulturminner: Rest etter tyskernes brakkeleir fra 2.verdenskrig i Kuskerudparken/ Kuskerudalléen (VK3) og Sørumsand videregående skole med rester av hageanlegg i skråningen mot Glomma og skoleallé (VK2).

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt, men det skal sendes til styret for godkjenning, ihht. husordensregler. Fremleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Sameiet, ihht. husordensregler.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (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 71 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

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

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag 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

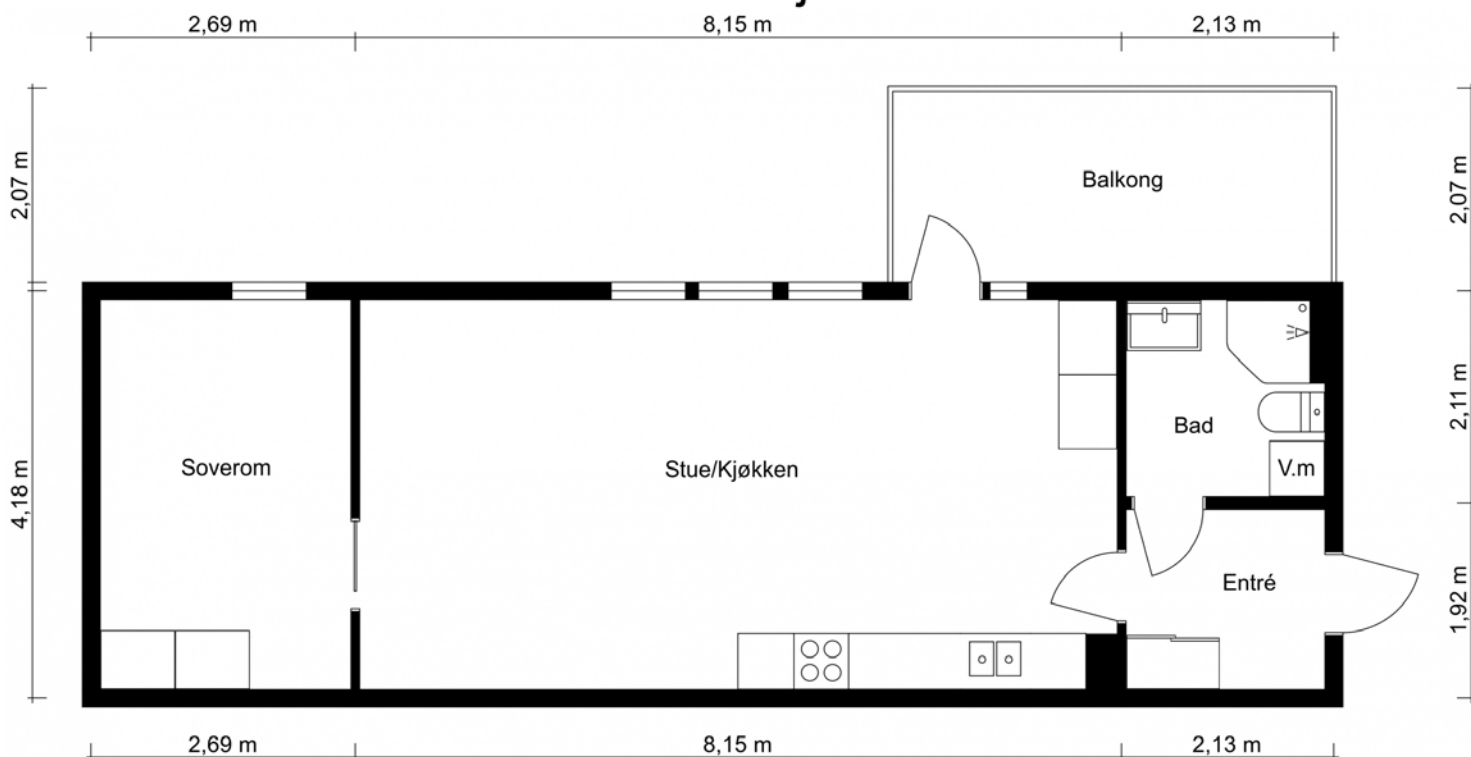
14.01.2026







3. Etasje



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

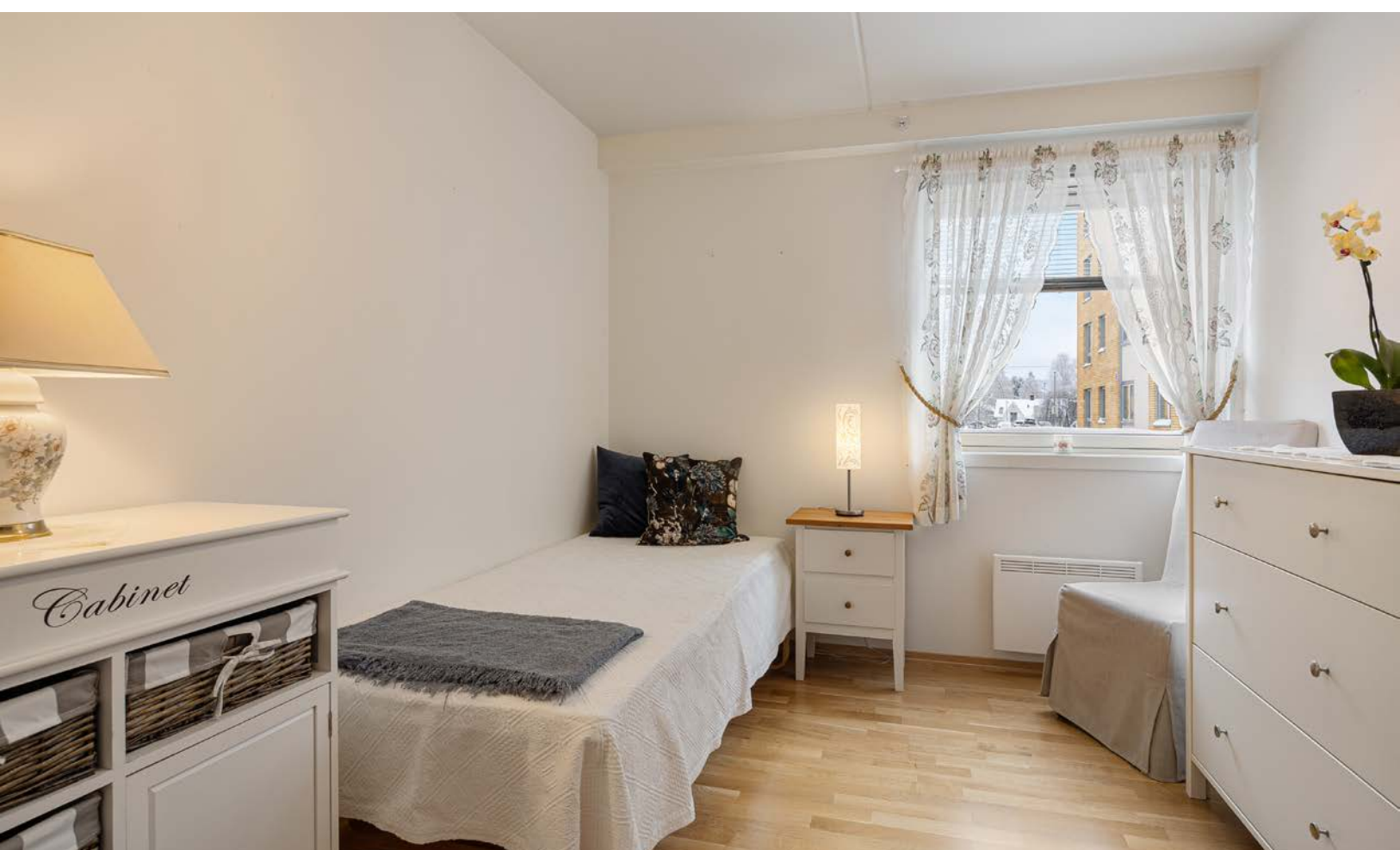






























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kuskerudparken 1, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 246, bnr. 31, snr. 41

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1865

Referansenummer: QK1415

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Sigbjørn Hansen



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving 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 Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2006 etter byggesøknad fra 2004. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel, teglstein og pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Balkong utgang fra stue/kjøkken fra byggeår. Balkong er overbygget og konstruksjon er av betong. Rakkverk med glass. 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. Overflater fra byggeår. Etasjeskiller er av betongdekke fra byggeår. Det ble målt +/- 4 mm i stue og soverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte profilerte innerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, lysarmatur, toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er gjort fuktsøk inne i dusjonen inne på badet og målt relativ fuktighet på 22% inne i vegg ved hulltaking, da vegger er bygget opp med

stålstendere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og med fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeår.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2019.
Boligen blir oppvarmet via elektrisk oppvarming som panelovner og varmekabel på bad. Panelovner og varmekabel er ikke funksjonstestet.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg. Det er synlig sprinkelanlegg i tak. Etablert brannslange i kjøkkenbenk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

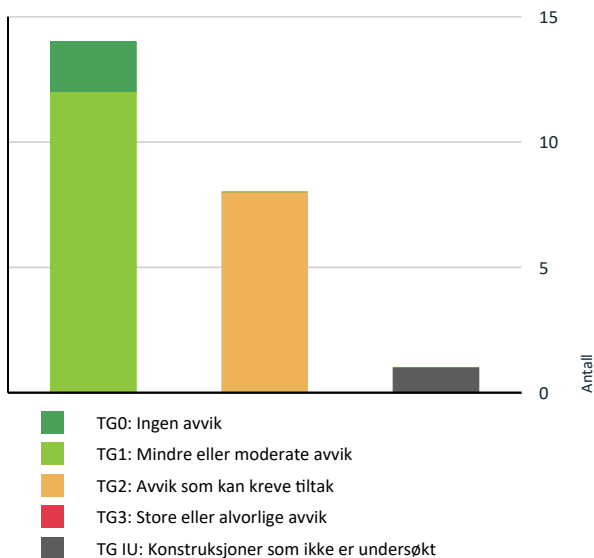
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 byggstandarder.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig noe små hull i vindusramme etter tidligere oppheng etter persienne eller lignede. Det er liftgardiner og persienne som er montert på alle vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Sparkle og male vindu. Dersom vedlikehold ikke foretas er det risiko for ytterligere skade med tanke på fukt og lignende.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår.

TG 1 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utgang fra stue/kjøkken fra byggeår. Balkong er overbygget og konstruksjon er av betong. Rakkverk med glass.

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

Tilstandsrapport

utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

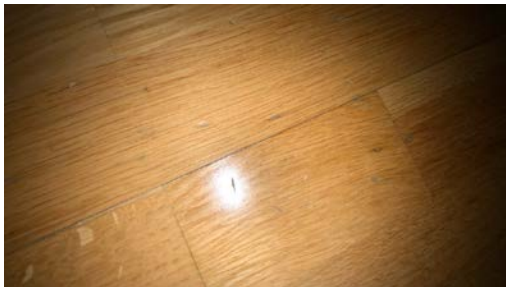
Det er stedvis synlig noen hakk og riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke fra byggeår. Det ble målt +/- 4 mm i stue og soverom.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 av dørene subber noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørbblad for ytterligere slitasje.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke åpning mellom dusjveggbunn og gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe påbegynt svelling nederst på endevegg for underskap mot dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales forsegling med lakk eller lignende i område for å unngå videre fuktutvikling og skade på møbel.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

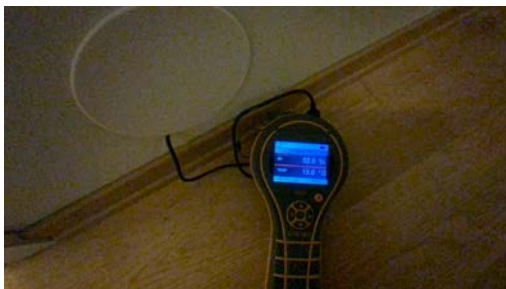
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er gjort fuktsøk inne i dusjsonen inne på badet og målt relativ fuktighet på 22% inne i vegg ved hulltaking, da vegger er bygget opp med stålstendere.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og med fliser over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen steder med slitasje av maling på underskapsfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sakpfronter med slitasje må males for å unngå videre slitasje og beskyttelse mot fukt.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

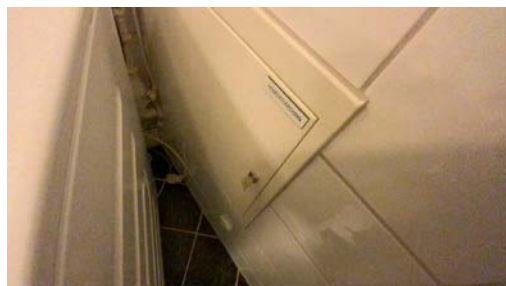
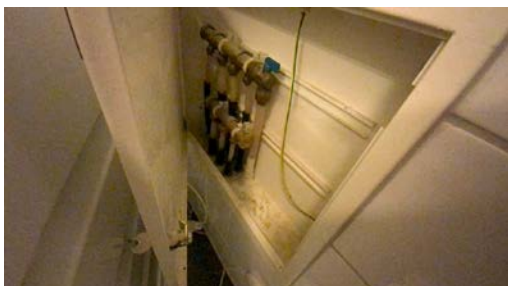
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



TG IU Andre installasjoner

Boligen blir oppvarmet via elektrisk oppvarming som panelovner og varmekabel på bad. Panelovner og varmekabel er ikke funksjonstestet.

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 forenklete 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 entre. 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.

Tilstandsrapport

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.
2006
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

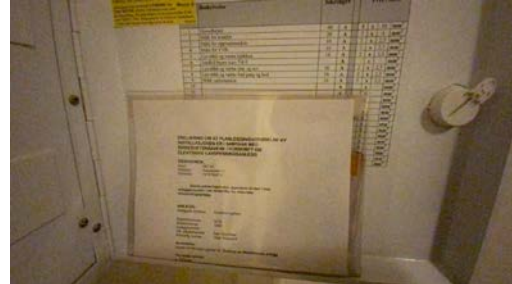
Inntak og sikringsskap

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.

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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. Det er synlig sprinkelanlegg i tak. Etablert brannslange i kjøkkenbenk.

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

60 m²/55 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 2 800 000

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 2 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 181

Frdrag for andel felles gjeld - 78 050

Konklusjon markedsverdi 2 800 000

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. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. 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 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 45 m ² 2017 1 sov	30-03-2025	3 190 000	3 075 000		3 075 000	64 062
3 Kuskerudparken 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
4 Vestbyveien 2D ,1920 SØRUMSAND 48 m ² 2003 1 sov	13-05-2025	2 900 000	2 700 000		2 700 000	54 000

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.	58 812
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

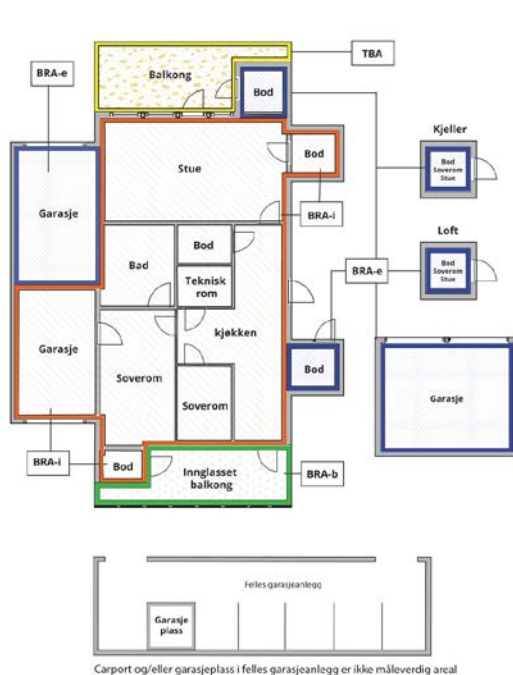
Hva er måleverdig areal?

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.



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)		
3.Etasje	55	3		58	10
Kjeller		2		2	
SUM	55	5			10
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass med bod. Det er lagt opp til ladestasjon på garasjeplass i kjeller. Det er bod i oppgang på 2,7 m².

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

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	55	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Alle rom er P-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
		Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	31		41	6606 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Kuskerudparken 1							
Hjemmelshaver							
Hansen Aage Ragnar							
Kommentar							
Boligselskap	Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Kuskerud Terrasse Boligsameie	56 / 59997			USBL		988821535	
Felles formue	Felles gjeld:						
Kr. 8 181 31.12.2024	Kr. 78 050 31.12.2024						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Selveierleilighet med en 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 privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.
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
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og interne veier med asfalt.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.12.2025	Dødsbo	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2014	Ferdigattest	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	07.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigbjørn Hansen

Boligen

Kuskerudparken 1
1920 Sørumsand

3205-246/31/0/41

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Kuskerudparken 1 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	0 min 0 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	3 min
Sørumsand VGS - Akershus fylkesko...	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

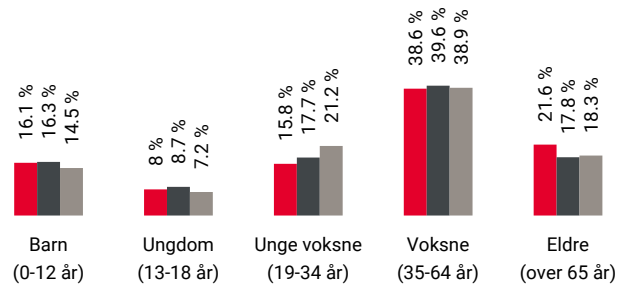
Bra 72/100



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	5 min 0.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	15 min 1.3 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



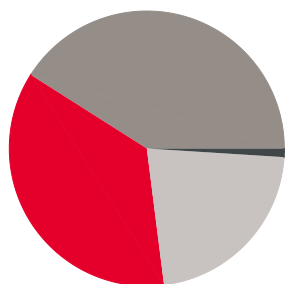
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Sørumsand vgs. Ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Sørumsand idrettspark	7 min	🚶
	Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.6 km	
🚴	Trento Sørumsand	3 min	🚶
🚴	Spenst Sørumsand	6 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

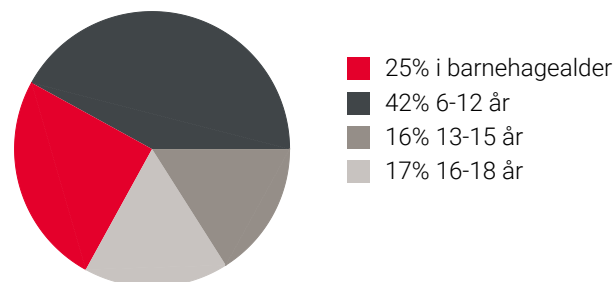
4 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

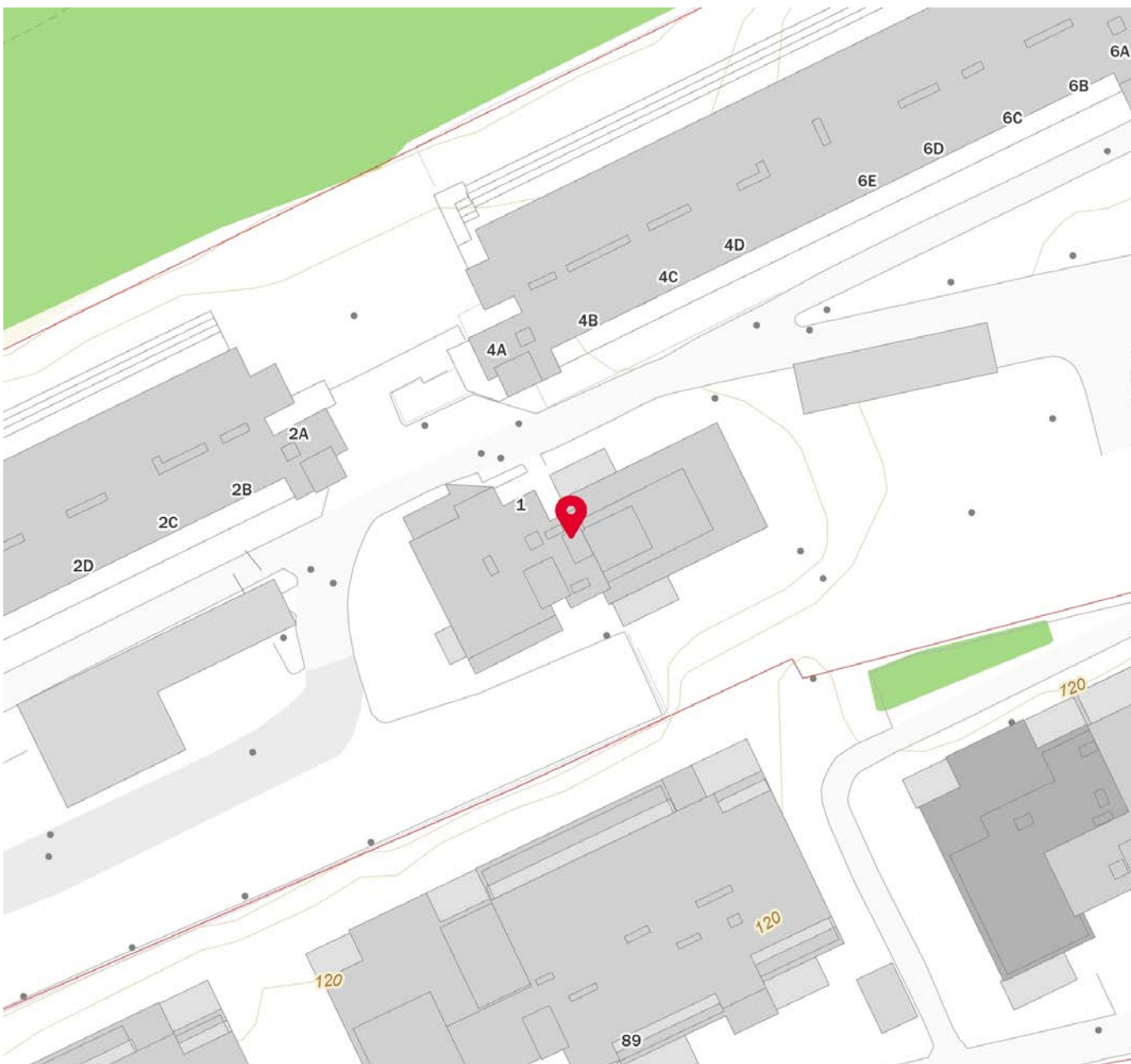
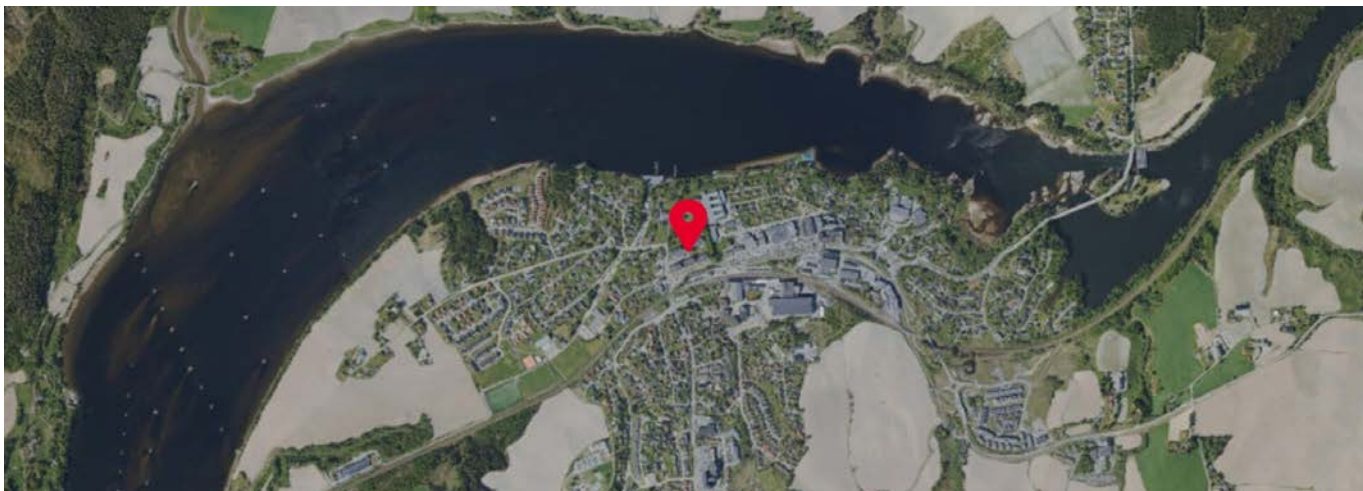
Vestby/Kuskerud

Sørumsand

Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER
FOR
KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.9.2005. Endret på ordinært sameiermøte 18.3.2014 og på ordinært årsmøte 25.04.2018).

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kuskerud Terrasse Boligsameie, adresse Kuskerudparken 1, 2, 4 og 6, 1920 Sørumsand. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.9.2005.

§ 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 46, bnr. 31 i Sørums kommunen ligger i sameie mellom de 75 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, svalganger, korridorer, kjeller med garasjeplasser og sportsboder, uteboder samt andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon inkludert tilhørende tilleggsdel.

Seksjonseierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

En person kan ikke erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3.1 Innglassing av balkonger

3.1.1 Vedlikeholdsplikten av balkonger.

- Seksjonseier er ansvarlig for overflatevedlikehold av balkonggulv og innvendig balkongbrystning. Dette vil normalt innbefatte renhold, maling og evt vedlikehold og utskiftning av tremmer/evt. fliser på gulv.
- Seksjonseieren har ansvar for å holde sluk eller annen avrenning for vann åpen.
- Sameiet har ansvar for selve konstruksjonen, evt membran og utvendige flater på balkongbrystning på lik linje med resten av fasaden.

3.1.2 Fasaden.

- Balkongene er en del av fasaden, og utvendig vedlikehold av disse ligger følgelig på sameiet.
- Det følger av plan- og bygningsloven med forskrifter at fasadeendring krever søknad og tillatelse fra bygningsmyndighetene.

- Dette innebærer at innglassing av balkonger krever tillatelse fra offentlige myndigheter. Dette løses ved at det søkes for hele bygget, og så bygges det ut enkeltvis under nevnte tillatelse.
- En fasadeendring er en endring av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning. Dermed kreves det også tillatelse fra sameiet. En slik endring reguleres av eierseksjonslovens § 49 annet ledd, bokstav a). Følgelig kreves 2/3 flertall i årsmøte.

3.1.3 Vilkår

- Innglassing må bare skje ihht sameiets vedtak og ihht bygningsmyndighetenes tillatelse.
- Tiltaket bekostes i sin helhet av seksjonseier.
- Det er den enkelte seksjonseier selv som vedlikeholder innglassingen. Nye eiere er også forpliktet av bestemmelsen.

3.1.4 Ansvar utad

- Det er styret i sameiet som er ansvarlig for forvaltning og drift av eiendommen, se eierseksjonsloven § 57. Dermed er det styret som har ansvaret for at bygningen og de enkelte bygningsdeler vedlikeholdes slik at de ikke forfaller, og at ikke tredjemann blir utsatt for skade som følge av manglende vedlikehold.
- Styret har rett til å pålegge den enkelte seksjonseier med innglasset balkong vedlikeholdstiltak/utskiftning.
- Styret og håndverkere engasjert av sameiet v/styret har krav på tilgang for kontroll av vedlikehold, samt rett til å utføre vedlikehold/utskiftning for seksjonseiers regning.
- Faller et balkongglass ned og forvolder skade, vil krav bli fremmet mot sameiet og i ytterste konsekvens mot styret dersom uhellet har sammenheng med mangelfullt vedlikehold eller lign. Sameiet og styret har forsikring som normalt vil dekke, men forsikringsselskapet har regressadgang.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.1 Parkeringsplasser

Til seksjon nr. 34 (leil.nr. 212), 35 (leil.nr. 213), 37 (leil.nr. 222) og 38 (leil.nr. 223) er knyttet bruksrett til en parkeringsplass i carport ved parkeringsplass og sportsbod i eget bygg.

Til øvrige seksjoner er knyttet bruksrett til en parkeringsplass og tilhørende sportsbod i garasjekjeller. Styret bestemmer intern tildeling av parkeringsplasser/boder, også slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan ha bytterett til en tilrettelagt plass. Dette er ikke en rett vedtatt etter plan- og bygningsloven, men som styret likevel plikter å vurdere på anmodning.

4.2 Ladepunkt for elbil og ladbar hybrid

a) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

b) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene for øvrig skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at det er til hinder for andre rettighetshavere. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi påbud som angår eiendommens eksteriør.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 Vedlikehold og kostnader

A. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

B. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

- a) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
- b) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- c) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 5 A.
- d) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- e) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- f) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere som seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

1/2-parten av felleskostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne og 1/2-parten fordeles etter seksjonenes areal (leilighetens BRA) slik det fremkommer av seksjoneringsbegjæring.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk slik den er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall, jfr. § 9.4, bokstav h, endre fordelingen ut fra det prinsipp at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne hensyn tatt til hvem som pådrar fellesskapet kostnader og hvem som har nytte av det enkelte kostnadselement.

§ 7 Huseierforsikring

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett.

§ 8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§ 9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30. juni. Styret skal med varsel på minst 4 uker varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøte skal skje med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal oversendes alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst åtte seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseieren har oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes vedtak med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendringer kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses om ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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 eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl §20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 felleskostnadene.
- h) endring av fordeling av felleskostnader.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge medlemmer til valgkomité

Med endring i § 3, vedtatt av årsmøtet 21. mars 2019

- 8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 9) behandle forslag fra styret, og
- 10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.6 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter §§ 38, *Pålegg om salg av seksjonen*, og 39, *Fravikelse av bruksretten (utkastelse)*, som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av fem personer som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

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

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder er ett år og styremedlemmene er to år, slik at to styremedlemmer velges hvert år. Varamedlem velges for ett år.

Ved valgene anses den eller de tillitsvalgte som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene (eventuelt medregnet varamedlem) er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Likevel kan ikke vedtak fattes med mindre minst 2 styremedlemmer stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

10.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§ 11 Valgkomité

Valgkomiteen skal ha 3 - tre - medlemmer. Årsmøtet velger medlemmer til valgkomiteen etter innstilling fra årets valgkomite. Valgperioden er 2 - to - år med mulighet for gjenvalg.

Det bør primært velges 1- ett - medlem fra hver blokk. For å sørge for kontinuitet velges 2 - to - av medlemmene det ene året og 1- ett - medlem det påfølgende året. Valgkomiteen er uavhengig av styret. Komiteens arbeidsområde og mandat fremgår av egne retningslinjer¹.

§ 12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, samt fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 15 Eierskiftegebyr

Ved omsetning av seksjoner skal kjøper og selger bære kostnadene selv, herunder også regninger for det arbeidet forretningsfører gjør i forbindelse med salget. Sameiet skal ikke bære noen form for kostnader ved omsetning av seksjoner.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 29. mai 2017, lovvedtak 91 (2016-2017).

—o0o—

¹ Se vedlegg. Retningslinjer for valgkomiteen godkjent av sameiermøtet 27.03.2012.

Husordensregler

- Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.
- Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.
- Det er sameiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene. Sameier er ansvarlig for at husstanden, leietakere og/eller andre som gis adgang til boligen eller Kuserudparkens fellesområde ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.
- Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene i tidsrommet 23.00 til 06.00. Ved spesielle anledninger skal nærmeste naboer være varslet i rimelig tid i forkant. Eventuelle klager skal rettes til vedkommende sameier, hvis dette ikke er mulig skal klagen sendes skriftlig til styret.
- Sameier, evt. leietakere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler rapporteres til styret.
- Barnevogner, sykler, ski o.l. skal ikke stå i trappeoppgangen.
- Det må tas hensyn til andre beboere f.eks. ved bruk av musikkinstrumenter og høy avspilling musikk, støyende maskiner og grilling utendørs.
- Husholdningsavfall og matavfall (i egne grønne poser fra 2014) skal kastes i søppelcontainere og papir skal kastes i papircontainere. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet. Kartonger, esker og papp må flatpakkes.
- Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabler eller reklameskilt ol. På bygningene..
- Søknad om fremleie skal sendes styret for godkjenning. Sameier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor Sameiet og naboer. Fremleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Sameiet.
- Lek i og utenfor garasjeanleggene er forbudt.
- Parkering for gjester skal skje på gjesteparkeringsplassen. Parkering på andre steder av området er ikke tillatt.
- Kortere stopp for av- og på-lasting er tillatt.
- Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal være lukket og låst. Det er veldig viktig at man ikke kjører videre ved inn- og utpassering før man har sett at garasjeporten er helt igjen, dette for å unngå at uvedkommende kan snike seg inn.
- Det gis ikke adgang til tiltak som kan føre til fasadeendringer, f.eks. oppsetting av leegger, innglassing av terrasser, oppsetting av varmepumper ol.
- Dyrehold er tillatt i sameiet. Dyr kan imidlertid forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd utenfor egen leilighet.
- Sameierne er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller som følge av uaktsom adferd forøvrig.

Sørumsand 30. Januar 2014.

STYRET

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Den 13. mars 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie i Sørumsand Misjonshus.

1. KONSTITUERING

Til stede var 30 sameiere og 0 med fullmakt, totalt 30 seksjoner var representert.

Dag Paulsen ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Steinar Kjustad ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP 2023

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 50 368,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 80 000 til ekstern styreleder, og 90 000 til øvrige styre for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra beboere, men et forslag fra styret. Styret foreslår Bjørn Myrås som ekstern styreleder med en årlig godtgjørelse på 80.000 kroner, fordelt på 4 utbetalinger.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år, samt 2 varamedlem, og medlemmer til valgkomiteen.

På valg:

- Styrets leder, Bjørn Myrås
- Styremedlem, Robert Jacobsen
- Styremedlem, Ingunn Færgestad
- Varamedlem, Jorunn Skaarer Kjustad
- Varamedlem, Stein Jensen

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Bjørn Myrås (Valgt for 1 år)
- Styremedlem, Gun S. Skogholdt (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Hilde M. Thorbjørnsrud (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Robert Jacobsen (gjenvälgt for 2 år)
- Styremedlem, Ingunn Færgestad (gjenvälgt for 2 år)

Varamedlemmer er følgende:

- Stein Jensen (gjenvälgt for 1 år)
- Jorunn Skaarer Kjustad (gjenvälgt for 1 år)

Valgkomiteen:

- P. G. Tangen (gjenværende 1 år)
- Evy Halvorsen (gjenværende 1 år)
- Mari Egner (valgt for 2 år).

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Sørumsand, den 13. mars 2024

Dag Paulsen
Møteleder

Steinar Kjustad

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie tirsdag 10.12.2024 kl. 12:00 - Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kai Wille Holtan v/Usbl blir valgt som møteleder.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Kai Wille Holtan v/Usbl blir valgt som sekretær.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Bjørn Myrås blir valgt til å undertegne protokollen med møteleder.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 19
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Bjørn Myrås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 17
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 18

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 17
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 18

Vedtak:

Godkjent

2. KPMG blir revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak** Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 18

Vedtak:

Vedtak: KPMG velges som revisor

Protokoll ekstraordinært møte for Kuskerud Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kai Wille Holtan (sign.)	09.01.2025
Protokollvitne	Bjørn Myrås (sign.)	09.01.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920 Sørumsand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Hilde Marie Thorbjørnsrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Myrås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 180 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år. Bjørn Myrås er på valg. Valgkomitéen innstiller Bjørn Myrås til styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Myrås for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud er på valg.

Valgkomitéen innstiller Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud til styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Gun Irene Sameien Skogholt for 2 år.

Valgt ble: Hilde Marie Thorbjørnsrud for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad er på valg.

Valgkomitéen innstiller Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad til varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Stein Jensen for 1 år.

Valgt ble: Jorunn Skaarer Kjustad for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 2 år. Evy Halvorsen og Per G. Tangen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Arild Torkildsen for 2 år

Protokoll for Kuskerud Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Kai Wille Holtan (sign.)

17.03.2025

Protokollvitne

Bjørn Myrås (sign.)

17.03.2025



INNKALLING 2025

Kuskerud Terrasse Boligsameie

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00

Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920 Sørumsand

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920 Sørumsand

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Myrås
Styremedlem, Ingunn Færgestad
Styremedlem, Hilde Marie Thorbjørnsrud
Styremedlem, Gun Irene Sameien Skogholt
Styremedlem, Robert Jacobsen
Varamedlem, Stein Jensen
Varamedlem, Jorunn Skaarer Kjustad

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år. Bjørn Myrås er på valg.
Valgkomitéen innstiller Bjørn Myrås til styreleder.

Forslag til vedtak: Bjørn Myrås velges for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud er på valg.
Valgkomitéen innstiller Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud til styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud gjenvelges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad er på valg.

Valgkomitéen innstiller Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad til varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad gjenvelges for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 2 år

Evy Halvorsen og Per G. Tangen er på valg

Forslag til vedtak: Kjell Arild Torkildsen velges for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 485 281	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-461 527	50 368
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-216 583	7 121 623
Endringer i andre langsiktige poster	-143 008	-5 686 710
B. Endring arbeidskapital	-821 118	1 485 281
C. Arbeidskapital	664 163	1 485 281
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 010 841	1 703 638
Kortsiktig gjeld	-346 677	-218 357
C Arbeidskapital	664 163	1 485 281

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kuskerud Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 370 256	3 936 330	4 368 000	4 819 186
Sum leieinntekt		4 370 256	3 936 330	4 368 000	4 819 186
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	26 705	11 570	12 000	12 700
Sum annen inntekt		26 705	11 570	12 000	12 700
Sum inntekt		4 396 960	3 947 900	4 380 000	4 831 886
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 365	23 516	24 000	24 999
Styrehonorar	3	158 334	158 753	165 000	178 000
Driftskostnad					
Energikostnad		168 871	144 703	125 000	230 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	539 956	633 571	575 000	217 500
Kommunale avgifter/renovasjon		763 264	801 706	842 000	839 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	2 775	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	34 116	649	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 836 433	882 334	1 176 000	1 601 000
Revisjonshonorar		13 519	7 725	8 500	14 000
Forretningsførerhonorar		124 454	123 478	120 000	146 500
Andre honorar	8	14 860	54 306	25 000	14 000
Kontorkostnad		11 160	39 974	43 000	0
TV/bredbånd		455 645	403 284	446 000	461 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 290	3 696	4 000	0
Kontingenter og gaver		1 300	596	500	3 500
Forsikringer		275 945	247 668	276 000	317 500
Andre kostnader	9	16 095	19 957	10 500	18 000
Sum kostnad		4 440 382	3 545 916	3 845 500	4 066 999
Driftsresultat		-43 422	401 985	534 500	764 887
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 037	30 485	0	0
Rentekostnad		446 142	382 101	430 000	436 569
Netto finansposter		418 105	351 616	430 000	436 569
Årsresultat		-461 527	50 368	104 500	328 318
Overført til/fra annen egenkapital		0	50 368	0	0
Overført sameiekapital		-461 527	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		-461 527	50 368	0	0

Balanse 2024 Kuskerud Terrasse Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	210 279	67 271
Sum anleggsmidler		210 279	67 271
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 692	0
Kundefordringer		0	18 262
Andre kortsiktige fordringer		5 020	0
Forskuddsbetalte kostnader		231 328	296 498
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		740 801	1 388 877
Sum omløpsmidler		1 010 841	1 703 638
SUM EIENDELER		1 221 120	1 770 909

Balanse 2024 Kuskerud Terrasse Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 030 598	2 357 490
Udekket tap		0	-7 926 561
Sum opptjent egenkapital		-6 030 598	-5 569 071
Sum egenkapital	11	-6 030 598	-5 569 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 905 040	7 121 623
Sum langsiktig gjeld		6 905 040	7 121 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 217	103 142
Skyldig off. myndigheter		25 128	4 551
Påløpne renter		0	107 962
Annen kortsiktig gjeld		36 332	2 702
Sum kortsiktig gjeld		346 677	218 357
Sum gjeld		7 251 717	7 339 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 221 120	1 770 909

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn Myrås
Styreleder

Hilde Marie Thorbjørnsrud
Styremedlem

Robert Jacobsen
Styremedlem

Ingunn Færgestad
Styremedlem

Gun Irene Sameien Skogholt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Egenkapital

Fra og med 01.09.24 er egenkapital som tidligere var fordelt på konto 2070 og 2080, samlet på konto 2070 i henhold til ny regnskapspraksis.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 557 727	3 550 690
3650 Innkrevde felleskostn. renter	430 944	223 093
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	182 027	162 548
3690 Vedlikeholdsfond	199 557	0
Sum	4 370 256	3 936 330

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	26 705	11 570
Sum	26 705	11 570

Konto 3990 gjelder viderefakturerings av bl.a andel snøbrøyting.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5390 Annen kontantgodtgjørelse	0	992
5400 Arbeidsgiveravgift	7 520	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	14 845	22 524
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	53 333	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	105 001	158 753
Sum	180 699	182 269

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	330 035	353 595
6341 Brannalarm	12 399	0
6360 Annet renhold	29 913	0
6361 Fast renhold	136 244	271 446
6362 Skadedyrtryddelse	9 136	8 530
6364 Matteleie	19 297	0
6392 Containerleie/tømming	1 688	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 246	0
Sum	539 956	633 571

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	2 775	0
Sum	2 775	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	300
6525 IT utstyr	6 490	0
6540 Inventar	7 490	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	13 670	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 081	0
6552 Driftsmateriell	3 385	350
Sum	34 116	649

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 146 109	501 492
6602 Vedlikehold VVS	130 752	52 950
6603 Vedlikehold elektro	48 834	17 012
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	15 523	35 544
6611 Vedlikehold heiser	117 624	191 781
6613 Vedlikehold uteområder	209 223	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	43 737	39 422
6619 Dugnadsutbetaling	0	2 132
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 094	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 304	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	100 484	22 000
Sum	1 836 433	882 334

Konto 6601 gjelder i hovedsak arbeider utført av Nortekk AS.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 047	4 233
6730 Teknisk honorar	1 813	46 431
6750 Kameraovervåkning	0	3 641
Sum	14 860	54 306

Konto 6614 gjelder tilleggstjenester utført av Boalliansen.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 046	3 615
7719 Møter, div. styret	3 500	0
7720 Årsmøte	3 000	2 500
7770 Betalingskostnader	3 864	4 306
7771 Andre gebyrer	300	1 475
7773 Omkostninger innkreving	675	0
7790 Andre kostnader	1 704	8 036
7792 Øredifferanse	6	25
Sum	16 095	19 957

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-7 926 561	7 926 561	0
Årets resultat	2 357 490	-8 388 088	-6 030 598
Sum opptjent egenkapital	-5 569 071	-461 527	-6 030 598
Sum egenkapital	-5 569 071	-461 527	-6 030 598

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea
Formål:	Felleslån
Lånenummer:	60308104799
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.35 %
Beregnet innfridd:	02.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	7 121 623
Lånesaldo 01.01:	7 121 623
Avdrag i perioden:	216 583
Lånesaldo 31.12:	6 905 040
Saldo 5 år frem i tid:	5 908 073

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308104799	1	118 802	118 802
	2	109 132	218 264
	1	103 607	103 607
	4	100 153	400 612
	3	99 462	298 386
	5	97 390	486 950
	12	95 318	1 143 816
	8	93 246	745 968
	7	92 555	647 885
	4	91 865	367 460
	8	91 174	729 392
	8	88 411	707 288
	12	78 050	936 600

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Kuskerud Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kuskerud Terrasse Boligsameie

Styreleder	Bjørn Myrås (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Robert Jacobsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hilde Marie Thorbjørnsrud (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Gun Irene Sameien Skogholt (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ingunn Færgestad (sign.)	26.02.2025



Til årsmøtet i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kuskerud Terrasse Boligsameie som 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-04 12:34:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NKPXJ-5CTEQ-T1H4M-OYZGO-X8EZY-630AU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kuskerud Terrasse Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Myrås
Styremedlem, Ingunn Færgestad
Styremedlem, Hilde Marie Thorbjørnsrud
Styremedlem, Gun Irene Sameien Skogholt
Styremedlem, Robert Jacobsen
Varamedlem, Stein Jensen
Varamedlem, Jorunn Skaarer Kjustad

Styret i Kuskerud Terrasse Boligsameie består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Kuskerud Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kuskerud Terrasse Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 988821535

Kuskerud Terrasse Boligsameie består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kuskerud Terrasse Boligsameie er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BOSP1972537. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll av røykluker i trapperom
- Vernerunde
- Elektro
- Ventilasjon
- Rør
- Skadedyr

Styrets arbeid

- Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvorav 50 saker har vært behandlet og protokollert.

Saker som har vært-og er under arbeid:

- Budsjettering
- Løpende vedlikehold
- Ekstraordinært vedlikehold (utvidelse av gangvei Kuskerudparken 4-6)
- Fjernet lekeplass
- Reparasjon etter vannskader
- Reforhandling av avtaler
- Skader på uteanlegg
- Over lengere tid har det vært dårlig avtrekk i ventilasjonen i en leilighet i Kuskerudparken 6 feilen er nå funnet og utbedret
- Det er arrangert vår og høst dugnad
- Høsten 2024 ble det arrangert grill aften for beboerne i sameiet
- Høsten 2024 ble det byttet renholder i sameiet

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Valgkomiteen for 2024 har bestått av:

Per Gunnar Tangen Evy Halvorsen Mari Egner

Valgkomiteens forslag til styre for perioden 2025-2026:

Valg av leder

Styreleder: Bjørn Myrås (gjenvelges for 1 år)

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer:	Ingunn Færgestad	(Ikke på valg)
	Robert Jacobsen	(Ikke på valg)
	Gun Skogholt	(gjenvelges for 2 år)
	Hilde Thorbjørnsrud	(gjenvelges for 2 år)

Valg av varamedlemmer

1. varamedlem	Stein Jensen	(gjenvelges for 1 år)
2. varamedlem	Jorunn Kjustad	(gjenvelges for 1 år)

Til valgkomite foreslås

Mari Egner	(Ikke på valg)
Kjell Arild Torkildsen	(ny, velges for 2 år)

Det har ikke blitt funnet noen som vil tre inn som det tredje medlem i valgkomiteen.

Vi vil oppfordre noen til å melde seg på årsmøtet.

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse til tillitsvalgte i 2025:

Styreleder:

Godtgjørelse til styreleder settes til kr. 85 000.

Styret:

Godtgjørelse til styret settes til kr. 95 000.

Sørumsand, 12.02.2025

Per G. Tangen



Evy Halvorsen



Mari Egner



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 13.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR Kuskerud Terrasse Boligsameie

Den 21. mars 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie i Sørumsand Misjonshus.

1. KONSTITUERING

Til stede var 36 sameiere og 0 med fullmakt, totalt 36 seksjoner var representert.

Dag Paulsen ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Kjell Arild Torkildsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 488 271,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres med kr 488 271,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styreonoraret fastsettes til kr. 80 000 til ekstern styreleder og kr. 85 000 til styret for øvrig for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag. Styret trakk sitt forslag, sak 6.3 vedrørende reduksjon av antallet personer i styret fra 5 – 4..

Sak 6.1

Forslag til vedtak;

Saken ble vedtatt enstemmig

Sak 6.2

Forslag til vedtak;

Saken ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år, samt 1 varamedlem, og medlemmer til valgkomiteen.

På valg:

- Styrets leder, Dag Paulsen
- Styremedlem, Gun S. Skogholdt
- Styremedlem, Hilde M. Thorbjørnsrud
- Varamedlem, Jorunn Skaarer Kjustad

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Dag Paulsen (gjenvolgt for 1 år)
- Styremedlem, Gun S. Skogholdt (gjenvolgt for 2 år)
- Styremedlem, Hilde M. Thorbjørnsrud (Valgt for 2 år)
- Styremedlem, Robert Jacobsen (ikke på valg)
- Styremedlem, Ingunn Færgestad (ikke på valg)

Varamedlemmer er følgende:

- Stein Jensen (gjenvolgt for 1 år)
- Jorunn Skaarer Kjustad (ny, valgt for 1 år)

Valgkomiteen:

- P. G. Tangen (Gjenvolgt for 2 år)
- Evy Halvorsen (Gjenvolgt for 2 år)
- Jorun Bøhler (Ikke på valg).

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Sørumsand, den 21. mars 2023

Dag Paulsen
Møteleder

Kjell Arild Torkildsen

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Høringsperiode: Mandag 9.12.24 kl. 09.00 - Tirsdag 10.12.24 kl. 09.00

Stemmeperiode: Tirsdag 10.12.2024 kl. 12:00 - Onsdag 11.12.24 kl. 12.00

Sted: Usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 KPMG blir revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 10.12.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. KPMG blir revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG blir revisor.



Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap
- Innkomne saker
- Valg

Kuskerud Terrasse Boligsameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Dato: 13.03 2024 kl. 18:00

Årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie avholdes 13. mars 2024
kl. 18:00, på Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920
Sørumsand

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Det er kun én stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig.
- Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Status for frammøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder).
- Godkjenning av innkalling.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 50 368,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Se valgkomitéens forslag. Styret fordeler selv honoraret under konstituerende styremøte.

5) BUDSJETT

Budsjettet gjennomgås og tas til etterretning, i henhold til vedtektenes § 9.5.3

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, to varamedlemmer for 1 år, og et nytt medlem til valgkomiteén for to år. Se innstilling fra valgkomiteén.

Sørumsand, 18 februar 2024

styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2023
- Budsjett 2024
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

Kuskerud Terrasse Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2023

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Kuskerud Terrasse Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har org.nr 988 821 535. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Dag Paulsen	2023	1
Styremedlem	Gun Skogholt	2023	2
Styremedlem	Hilde M. Thorbjørnsrud	2023	2
Styremedlem	Robert Jacobsen	2022	2
Styremedlem	Ingunn Færgestad	2022	2
Varemedlem	Stein Jensen	2023	1
Varemedlem	Jorunn Skaarer Kjustad	2023	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

VALGKOMITE:

Valgkomiteen har siden forrige valg bestått av Evy Halvorsen, Jorun Bøhler og Per Tangen. Valgkomiteens oppgave har vært å finne egnede kandidater, og fremme forslag om disse, til verv for neste periode.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor 50 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Budsjettering
- Brann og varsling, brannsikkerhet, kart for brannvarsling i garasjen.
- Flere tilfeller av vannskader (hos sameiet og beboere).
- Ekstraordinært vedlikehold (takbelegg prosjekt). Blokk A er ferdig.
- Håndtere ulike oppgaver etter brann på tak forårsaket av Nortekk arbeider.
- Merking av stoppekraner.

- Reparasjon av rekkverk/glassfasade på terrasse.
- Svalganger er rengjort. Innganger og avsatser er vasket og bonet. Vask av fasader på terrasseblokkene mot parken. Vask av fasader terrasseblokker og glassflater på høyblokka. I tillegg er garasjen vasket.
- Rehabiliteringsarbeider av høyblokka.
- Gjennomført vår og høstdugnad.
- Diverse planting (bl. a. 9 stk. Syrener).
- Jordpåfylling i skråning.
- Fjerning av sandkasse/lekeplass.
- Rister på flislagt område.
- Kontroll med- og reparasjon av heisene.
- Gjennomgått faktureringsrutiner hos forretningsfører for å stoppe fakturering av tjenester som ikke skal faktureres.
- Sikret at avvik registrert av Heiskontrollen kan slettes.
- Bestilt re-prosjektering av sprinkleranlegg i høyblokka pga manglende dokumentasjon av anlegget.
- Brannkontroller er gjennomført

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har kun styreleder som ansatt.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Kontroll av sprinkleranlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll av røykluker i trapperom
- Vernerunde
- Elektro
- Ventilasjon
- Rør
- Skadedyr

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 75 seksjoner fordelt på 1 høyblokk og 2 terrasseblokker med adressene Kuskerudparken 1, 2, 4 og 6. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 46/31 og har følgende adresse: Kuskerudparken 1, 1920 Sørumsand

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 50.368, -. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

-Taktekking

-Vask av fasader

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 552 552,- per 31.12.2023.

BUDSJETT:

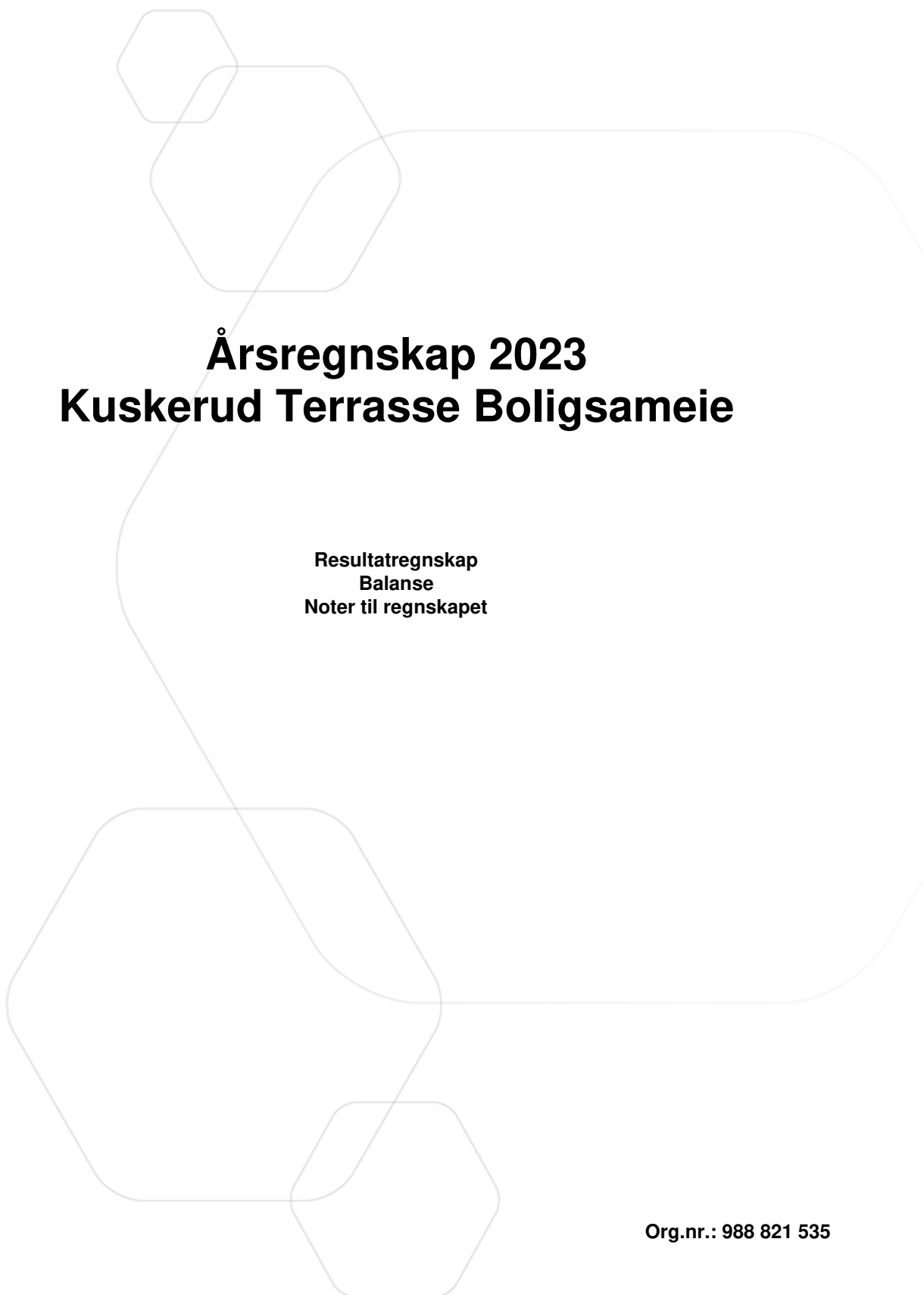
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Det er foretatt endringer i felleskostnadene med virkning fra 1.1.2024. Lån pr. 31.12.2023 er kr 7.121.623, -

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sørumsand, 19. februar 2024

I styret for Kuskerud Terrasse Boligsameie



Årsregnskap 2023

Kuskerud Terrasse Boligsameie

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 988 821 535

Resultatregnskap

Kuskerud Terrasse Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	3 936 330	3 781 894	3 938 886	4 368 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		3 362 890	3 229 069	3 363 102	3 558 000
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		187 799	181 046	188 570	200 000
Felleskostnader andel renter ordinæ		223 093	215 076	224 000	430 000
Felleskostnader andel avdrag ordinæ		162 548	156 703	163 214	180 000
Andre inntekter	2	11 570	425 698	11 570	12 000
Engangsinnbetaling fra sameierne		0	415 698	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		11 570	10 000	11 570	12 000
Sum driftsinntekter		3 947 900	4 207 592	3 950 456	4 380 000
Lønn og personalkostnader	3	182 269	216 599	188 265	189 000
Styrehonorar		158 753	189 375	165 000	165 000
Arbeidsgiveravgift		22 524	26 766	23 265	23 000
Annen kostnadsgodtgjørelse		992	458	0	1 000
Driftskostnader		2 481 313	2 323 587	2 636 200	2 484 500
Elektrisitet		144 703	304 558	250 000	125 000
Leie lokale		0	0	6 000	6 000
Renovasjonsavgift		179 570	179 570	180 000	190 000
Vann- og avløpsavgift		615 442	511 844	640 000	645 000
Feieavgift		6 694	7 108	7 500	7 000
Kameraovervåkning		3 641	2 103	3 000	4 000
Renhold		271 446	211 266	342 800	190 000
Vaktmestertjenester		353 595	295 200	320 000	370 000
Heistelefonkostnader		0	1 175	1 500	0
Skadedyrarbeid		8 530	8 247	8 500	9 000
Verktøy og redskaper		300	1 389	1 000	0
Driftsmateriale		350	360	1 000	0
Datautstyr		0	0	3 000	5 000
Honorar revisjon		7 725	17 113	18 000	8 500
Forretningsførerhonorar		123 478	103 055	112 500	120 000
Honorar for økonomisk rådgivning		4 233	4 831	2 000	5 000
Honorar for juridisk bistand		0	1 750	5 000	0
Teknisk rådgivning		46 431	21 346	20 000	20 000
Kontorrekvisita		474	415	1 000	500
Data/EDB kostnad		20 771	22 510	22 500	22 500
Internett / TV		403 284	355 927	390 000	446 000
Telefon		18 729	28 020	25 000	20 000
Porto		0	1 900	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		3 696	3 024	4 500	4 000
Velferdskostnader		3 615	0	1 500	2 500
Gave, fradragsberettiget		596	655	1 000	500
Forsikring		247 668	230 457	260 000	276 000
Styremøter		0	3 000	0	0
Årsmøter		2 500	2 200	3 000	2 500
Øres avrundning		25	-58	0	0
Bank- og kortgebyr		4 306	4 359	3 900	4 000
Fakturaagebyr		1 475	3 658	2 000	1 500
Annen kostnad		8 036	0	0	0
Rydding i reskontro		0	-3 393	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	882 334	971 837	1 502 500	1 172 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		501 492	175 036	900 000	600 000
Drift/vedlikehold VVS		52 950	18 429	20 000	50 000
Drift/vedlikehold elektro		17 012	55 722	15 000	20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		17 456	8 877	10 000	20 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		191 781	151 826	240 500	150 000
Drift/vedlikehold brannsikring		39 422	56 022	60 000	45 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		22 000	32 722	40 000	55 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		18 088	473 382	20 000	20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	196 000	200 000
Egenandel forsikring		20 000	0	0	10 000
Kostnader dugnader		2 132	0	1 000	2 000
Unødig utrykning brann		0	-177	0	0
Sum driftskostnader		3 545 916	3 512 024	4 326 965	3 845 500
Driftsresultat		401 985	695 568	-376 509	534 500

Resultatregnskap

Kuskerud Terrasse Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	30 730	16 448	0	0
Renteinntekter bank		30 730	16 448	0	0
Annen finansinntekt	5	-245	-110	0	0
Annen finansinntekt		-245	-110	0	0
Annen rentekostnad	5	934	548	0	0
Annen rentekostnad		934	548	0	0
Annen finanskostnad	5	381 167	223 087	309 460	430 000
Renter lån		380 717	223 087	309 460	430 000
Annen finanskostnad		450	0	0	0
Resultat av finansposter		-351 616	-207 297	-309 460	-430 000
Resultat før skattekostnad		50 368	488 271	-685 969	104 500
Resultat		50 368	488 271	-685 969	104 500
Årsresultat		50 368	488 271	-685 969	104 500

BALANSE

Kuskerud Terrasse Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	18 262	715
Kundefordringer		18 262	715
Andre kortsiktige fordringer	6	296 498	261 449
Andre forskuddsbetalte kostnader		296 498	261 449
Sum fordringer		314 760	262 164
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 456 148	1 769 642
Driftskonto HB (9493.06.00916)		664 404	268 917
Sparekonti HB (9493.06.00924)		721 026	1 134 193
Driftkonto Nordea (6201.05.68353)		225	225
Sparekonto DnB (1503.40.97817)		579	579
Bankkonto for vedlikeholdsfond (1202.72.		900	900
Vedlikeholdsfond Handelsbanken 9493.06.4		66 371	362 275
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.00		2 643	2 553
Skattekonto Bori		1	1
Sum omløpsmidler		1 770 909	2 031 806
Sum eiendeler		1 770 909	2 031 806

BALANSE

Kuskerud Terrasse Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-5 569 071	-5 619 439
Udekket tap		-5 569 071	-5 619 439
Sum opptjent egenkapital		-5 569 071	-5 619 439
Sum egenkapital	8	-5 569 071	-5 619 439
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 121 623	7 311 709
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 121 623	7 311 709
Sum annen langsiktig gjeld		7 121 623	7 311 709
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	103 142	205 737
Leverandørgjeld		103 142	205 737
Skyldig offentlige avgifter		4 551	4 333
Forskuddstrekk		2 635	2 551
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 916	1 782
Annen kortsiktig gjeld	10	110 664	129 466
Påløpt rente		107 962	74 843
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		2 702	54 623
Sum kortsiktig gjeld		218 357	339 536
Sum gjeld		7 339 980	7 651 245
Sum egenkapital og gjeld		1 770 909	2 031 806

Styret i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Dag Paulsen
styreleder

Gun Irene Sameien Skogholt
styremedlem

Robert Bjarne Jacobsen
styremedlem

Ingunn Marie Færgestad
styremedlem

Hilde Marie Thorbjørnsrud
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder snøbrøyting av oppstillingsplasser.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 7 725.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 882 334,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 30 485, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 382 101.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til TV/internett og forsikring som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 456 147,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	664 404	268 917
Sparekonti Handelsbanken	721 026	1 134 193
Skattetrekkskonto Handelsbanken	2 643	2 553
Driftskonto Nordea	225	225
Sparekonto DNB	579	579
Bankkonto vedlikeholdsfond	900	900
Vedlikeholdsfond Handelsbanken	66 371	362 275
Skattekonto Bori	1	1
	1 456 148	1 769 642

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 5 569 071,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved lån og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Innbetaling til vedlikeholdsfond som gjelder år 2023 er gjort 06.02.2024. Innbetalingsbeløp er kr 187 799.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-5 619 439	-6 107 710
Fra årets resultat	50 368	488 271
Egenkapital hittil år	-5 569 071	-5 619 439

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 552 552 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 262	715
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	296 498	261 449
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 456 148	1 769 642
Sum omløpsmidler	1 770 909	2 031 806
Leverandørgjeld	-103 142	-205 737
Skattetrekk og andre trekk	-2 635	-2 551
Skyldige offentlige avgifter	-1 916	-1 782
Annen kortsiktig gjeld	-110 664	-129 466
Disponible midler	1 552 552	1 692 270

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver: Nordea
Saksnr.: 201901877
Kredittbeløp opprinnelig: 8 000 000,-
Effektiv rente: 5,3 %

IB lån 2023	- 7 311 709
Nedbetalt i år	190 086
Sum lån per 31.12	- 7 121 623

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kuskerud Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8GOWW-LPEK-8W061-5U71-X0ITO-2VVB6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 12:51:20 UTC



Frode Ludvigsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 12:51:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8G0WW-LPEK-8W061-5U71-X0ITO-2VVB6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges:

Styreleder	velges for 1 år
2 styremedlemmer	velges for 2 år
2 varamedlemmer til styret	velges for 1 år

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Valgkomiteen for 2023 har bestått av:

Per Gunnar Tangen Evy Halvorsen Jorun Bøhler

Valgkomiteens forslag til styre for perioden 2024-2025:

Valg av leder

Styreleder: Bjørn Myrås (ny, velges for 1 år)
(Informasjon om ny styreleder på årsmøtet)

Valg av styremedlemmer

Gun S. Skogholt	(ikke på valg)
Hilde Thorbjørnsrud	(ikke på valg)
Robert Jacobsen	(gjenvelges for 2 år)
Ingunn Færgestad	(gjenvelges for 2 år)

Valg av varamedlemmer

Stein Jensen	(gjenvelges for 1 år)
Jorunn Skaarer Kjustad	(gjenvelges for 1 år)

Til valgkomite foreslås

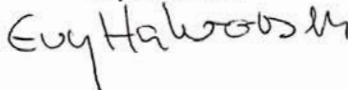
Per Gunnar Tangen	(ikke på valg)
Evy Halvorsen	(ikke på valg)
Mari Egner	(ny, velges for 2 år)

Sørumsand, 24.01.2024

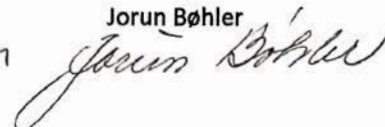
Per G. Tangen



Evy Halvorsen



Jorun Bøhler



Ekstern styreleder

Styrets vurdering

Valgkomiteen har ikke klart å finne kandidat til styreleder internt i Kuskerud Terrasse Boligsameie. Bjørn Myrås har sagt seg villig til å stille til valg som ekstern styreleder. Valgkomiteen og styret innstiller på at Bjørn Myrås velges for et år.

Styret har kommet til enighet med Bjørn Myrås om en årlig godtgjørelse på kr 80.000.- fordelt på fire kvartals vise utbetalinger, under forutsetning av at årsmøtet følger valgkomitéens innstilling.

Styrets forslag til vedtak:

Bjørn Myrås tilstås en årlig godtgjørelse stor kr 80.000.- fordelt på fire like store utbetalinger. Dette under forutsetning av at han blir valgt til styreleder på årsmøtet i Kuskerud Terrasse Boligsameie 13. mars 2024.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Kuserud Terrasse Boligsameie 13.03.2024

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 4, N-3015 Drammen

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO



Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap
- Innkommne saker
- Valg

Kuskerud Terrasse Boligsameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Dato: 21.03 2023 kl. 18:00

Årsmøte i Kuskerud Terrasse Boligsameie avholdes 21. mars 2023
kl. 18:00, i Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920 Sørumsand

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Det er kun én stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig.
- Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Status for frammøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder).
- Godkjenning av innkalling.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 488.271,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Se valgkomitéens forslag. Styret fordeler selv honoraret under konstituerende styremøte.

5) BUDSJETT

Budsjettet gjennomgås og tas til etterretning, i henhold til vedtektenes § 9.5.3

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 – tre innkomne forslag, fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, to varamedlemmer for 1 år og to medlemmer til valgkomiteén for to år. Se innstilling fra valgkomiteén.

Sørumsand, 18 februar 2023

styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2022
- Budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

Kuskerud Terrasse Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2022

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Kuskerud Terrasse Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har org.nr 988 821 535. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Dag Paulsen	2022	1
Nestleder	Olav Lunde	2021	2
Styremedlem	Gun Skogholt	2021	2
Styremedlem	Ingunn Færgestad	2022	2
Styremedlem	Robert Jacobsen	2022	2
Varamedlem	Stein Jensen	2022	1
Varamedlem	Arvid Nordli	2022	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

VALGKOMITE:

Valgkomité har siden forrige valg bestått av Evy Halvorsen, Jorun Bøhler og Per Tangen. Valgkomiteens oppgave har vært å finne egnede kandidater, og fremme forslag om disse, til verv for neste periode.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter, hvor 55 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Budsjettering
- Løpende vedlikehold (maling av søppelskur etc.)
- Ekstraordinært vedlikehold (takbelegg prosjekt)
- Reparasjon av vannskader (blant annet i forbindelse med taklekkasjer)
- Brannsikkerhet
 - Rutiner knyttet til varsling

- Røykvarslere
 - Service på fellesrom vifter
- El-bil lading
 - Igangsettelse
 - Avregning
- HMS – systematisering
- Reforhandling av avtaler
 - Heis (Kone)
 - Vifteservice (Bravida)
 - Utendørs (Blaker Bygdeservice)
- Skader på uteanlegg
- Intern organisering og arbeidsstruktur i styret
- Forlenget garantitid rehabilitering
- Forbedret relasjon med forretningsfører

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har kun styreleder som ansatt.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brann sikkerhet og brannvern
- Kontroll av røykluker i trapperom
- Vernerunde
- Elektro
- Ventilasjon
- Rør
- Skadedyr

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 75 seksjoner fordelt på 1 høyblokk og 2 terrasseblokker med adressene Kuskerudparken 1, 2, 4 og 6. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 46/31 og har følgende adresse: Kuskerudparken 1, 1920 Sørumsand

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 488.271,- Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

-Maling av søppelskur

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1.692.270, - per 31.12.2022.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Det er foretatt endringer i felleskostnadene med virkning fra mars.2023

Lån pr. 31.12.2022 er kr 7.311.709, -

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sørumsand, 18. februar 2023

I styret for Kuskerud Terrasse Boligsameie

RESULTATREGNSKAP						
Kuskerud Terrasse Boligsameie						
	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	3,783,310	4,197,592	4,192,536	-5,056	3,938,886
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		3,230,278	3,229,069	3,226,200	-2,869	3,363,102
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		181,113	181,046	180,888	-158	188,570
Fellesskostnader andel renter ordinære lå		215,157	215,076	214,884	-192	224,000
Fellesskostnader andel avdrag ordinære li		156,762	156,703	156,564	-139	163,214
Engangsinnbetaling fra sameierne		0	415,698	414,000	-1,698	0
Andre inntekter	2	2,210,000	10,000	10,000	0	11,570
Annen driftsrelatert inntekt		10,000	10,000	10,000	0	11,570
Forlik JM		2,200,000	0	0	0	0
Sum driftsinntekter		5,993,310	4,207,592	4,202,536	-5,056	3,950,456
Lønn og personalkostnader	3	180,278	216,599	188,265	-28,334	188,265
Lønn til ansatte		25,000	0	0	0	0
Feriepenger		3,000	0	0	0	0
Styrehonorar		130,000	189,375	165,000	-24,375	165,000
Arbeidsgiveravgift		21,855	26,766	23,265	-3,501	23,265
Arb.giv.avg av pål. feriepenge		423	0	0	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		0	458	0	-458	0
Driftskostnader	3	2,280,673	2,323,587	2,498,072	174,485	2,636,200
Frakt, transportkostnad og forsikring ve		0	0	3,000	3,000	0
Elektrisitet		181,178	304,558	362,000	57,442	250,000
Leie lokale		2,700	0	3,400	3,400	6,000
Renovasjonsavgift		172,640	179,570	179,000	-570	180,000
Vann- og avløpsavgift		542,217	511,844	562,000	50,156	640,000
Feieavgift		6,900	7,108	7,200	92	7,500
Kameraovervåkning		200,000	2,103	8,000	5,898	3,000
Renhold		131,821	211,266	174,000	-37,266	342,800
Vaktmestertjenester		304,280	295,200	319,500	24,300	320,000
Heistelefonkostnader		3,322	1,175	3,500	2,325	1,500
Skadedyrarbeid		4,738	8,247	8,100	-147	8,500
Verktøy og redskaper		0	1,389	2,000	611	1,000
Inventar		699	0	0	0	0
Driftsmateriale		4,278	360	5,000	4,640	1,000
Datautstyr		0	0	15,000	15,000	3,000
Honorar revisjon		11,688	17,113	12,300	-4,813	18,000
Forretningsførerhonorar		100,770	103,055	103,372	317	112,500
Honorar for økonomisk rådgivning		844	4,831	5,000	169	2,000
Honorar for juridisk bistand		2,547	1,750	25,000	23,250	5,000
Teknisk rådgivning		10,125	21,346	50,000	28,654	20,000
Kontorrekvisita		1,246	415	2,000	1,585	1,000
Data/EDB kostnad		21,465	22,510	22,000	-510	22,500
Internett / TV		342,461	355,927	350,000	-5,927	390,000
Telefon		23,704	28,020	25,000	-3,020	25,000
Porto		612	1,900	2,000	100	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	3,024	0	-3,024	4,500
Velferdskostnader		1,160	0	1,500	1,500	1,500
Gave, fradragsberettiget		0	655	0	-655	1,000
Forsikring		196,828	230,457	230,500	43	260,000
Styremøter		100	3,000	100	-2,900	0
Årsmøter		4,892	2,200	10,000	7,800	3,000
Øres avrunding		-54	-58	0	58	0
Bank- og kortgebyr		3,734	4,359	3,900	-459	3,900
Fakturagebyr		3,526	3,658	3,700	42	2,000
Annen kostnad		251	0	0	0	0
Rydding i reskonto		0	-3,393	0	3,393	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1,242,583	971,837	1,289,588	317,751	1,502,500
Reparasjon og vedlikehold bygninger		587,053	175,036	364,000	188,964	900,000
Drift/vedlikehold VVS		119,498	18,429	18,200	-229	20,000
Drift/vedlikehold elektro		109,914	55,722	40,000	-15,722	15,000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		1,938	8,877	10,000	1,124	10,000
Drift/vedlikehold heisanlegg		127,664	151,826	126,500	-25,326	240,500
Drift/vedlikehold brannsikring		39,930	56,022	57,000	978	60,000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		14,096	32,722	40,000	7,278	40,000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		229,436	473,382	452,000	-21,382	20,000
Periodisk vedlikehold		0	0	180,888	180,888	196,000
Kostnader dugnader		197	0	1,000	1,000	1,000
Unødig utrykning brann		12,856	-177	0	177	0
Sum driftskostnader		3,703,533	3,512,024	3,975,925	463,901	4,326,965
Driftsresultat		2,289,777	695,568	226,611	-468,957	-376,509
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		6,569	16,448	4,000	-12,448	0
Renteinntekter bank		6,569	16,448	4,000	-12,448	0
Annen finansinntekt		315	-110	0	110	0
Annen finansinntekt		315	-110	0	110	0
Annen rentekostnad		0	548	0	-548	0
Annen rentekostnad		0	548	0	-548	0
Annen finanskostnad		144,099	223,087	133,357	-89,730	309,460
Renter lån		144,029	223,087	132,757	-90,330	309,460
Annen finanskostnad		70	0	600	600	0
Resultat av finansposter	5	-137,215	-207,297	-129,357	77,940	-309,460
Resultat før skattekostnad		2,152,562	488,271	97,254	-391,017	-685,969
Resultat		2,152,562	488,271	97,254	-391,017	-685,969
Årsresultat	8	2,152,562	488,271	97,254	-391,017	-685,969

BALANSE			
Kuskerud Terrasse Boligsameie			
EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	715	30,107
Kundefordringer		715	30,107
Andre kortsiktige fordringer	6	261,449	345,047
Andre forskuddsbetalte kostnader		261,449	345,047
Sum fordringer	8	262,164	375,154
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1,769,642	1,356,142
Driftskonto HB		268,917	230,827
Sparekonti HB		1,134,193	1,123,610
Driftkonto Nordea		225	225
Sparekonto DnB		579	579
Bankkonto for vedlikeholdsfond		900	900
Vedlikeholdsfond Handelsbanken		362,275	0
Bankinnskudd for skattetrekk		2,553	1
Skattekonto Bori		1	1
Sum omløpsmidler	8	2,031,806	1,731,296
Sum eiendeler		2,031,806	1,731,296

BALANSE			
Kuskerud Terrasse Boligsameie			

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-5,619,439	-6,107,710
Udekket tap		-5,619,439	-6,107,710
Sum opptjent egenkapital		-5,619,439	-6,107,710
Sum egenkapital	8	-5,619,439	-6,107,710
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7,311,709	7,484,072
Gjeld til kredittinstitusjoner		7,311,709	7,484,072
Sum annen langsiktig gjeld		7,311,709	7,484,072
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	205,737	351,511
Leverandørgjeld		205,737	351,511
Skyldig offentlige avgifter		4,333	1
Forskuddstrekk		2,551	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		1,782	1
Annen kortsiktig gjeld	10	129,466	3,423
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		0	423
Skyldige feriepengar		0	3,000
Påløpt rente		74,843	0
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		54,623	0
Sum kortsiktig gjeld	8	339,536	354,935
Sum gjeld		7,651,245	7,839,007
Sum egenkapital og gjeld		2,031,806	1,731,296

Styret i Kuskerud Terrasse Boligsameie

<u>Dag Paulsen</u> styreleder	<u>Gun Irene Sameien Skogholt</u> styremedlem	<u>Robert Bjarne Jacobsen</u> styremedlem
<u>Olav Arnold Lunde</u> styremedlem	<u>Ingunn Marie Færgestad</u> styremedlem	

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter), andel til vedlikeholdsfond og andel til dekning av kapitalkostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder snøbrøyting av oppstillingsplasser.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader kr 216,599 for perioden 2021/2022. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 17,113.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 971,837,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 16,338,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 223,635,-, hvorav kr 223,087,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) på kr 715.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt kr 261,449 .; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, skadedyrarbeid, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 1,769,642,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493 06 00916	268,917	230,827
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493 06 00924	1,134,193	1,123,610
1922	Driftkonto Nordea	6201 05 68353	225	225
1923	Sparekonto DNB	1503 40 97817	579	579
1924	Bankkonto for vedlikholdsfond	1202 72 32904	900	900
1926	Vedlikholdsfond Handelsbanken	9493.06.40306	362,275	0
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493 06 00908	2,553	1
1951	Skattekonto		1	1
			1,769,642	1,356,142

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på kr 5,619,439,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-6,107,710	-8,260,272
Fra årets resultat	488,271	2,152,562
Faktisk egenkapital hittil år	-5,619,439	-6,107,710

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1,692,270 per 31.12.2022.

	2022	2021
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	715	30,107
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	261,449	345,047
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1,769,642	1,356,142
Sum omløpsmidler	2,031,806	1,731,296
Leverandørgjeld	-205,737	-351,511
Annen kortsiktig gjeld	-133,799	-3,424
Disponible midler	1,692,270	1,376,362

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver: Nordea
Saksnr.: 201901877
Kredittbeløp: 8.000.000,-
Nominell rente: 4,30 %
Type: annuitet
Løpetid: 25 år og 1 mnd, avdragsfritt i 10 måneder
Første forfall: 30.06.2019
Beregnet innfridd: 30.06.2044

Sameiet har refinansiert sitt eksisterende lån og tatt opp ytterligere lån i Nordea i juni 2019.

IB lån 2022	-7,484,072
Nedbetalt i år	172,363
Sum lån per 31.12.2022	-7,311,709

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
Skattetrekk og andre trekk; gjelder skyldig forskuddstrekk 6 termin.
Skyldige offentlige avgifter; gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin.
Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån og påløpte kostnader.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kuskerud Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kuskerud Terrasse Boligsameie

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3SQ2D-2VJJ0-MB0VN-23T0S-U1C3S-73IHH

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-08 11:02:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35Q2D-2VJJ0-MB0VN-23T0S-U1C3S-73IHH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse til tillitsvalgte i 2023

Styreleder:

Godtgjørelse til styreleder settes til kr. 80 000 i 2023 (økes med kr. 5000)

Styret:

Godtgjørelse til styret settes til kr. 85 000 i 2023 (økes med kr. 5000)

Begrunnelse:

Har tatt hensyn til prisstigning. Beløpet fordeles blant styremedlemmene.

Sørumsand, 08.02.2023

Per G. Tangen

P. G. Tangen

Evy Halvorsen

Evy Halvorsen

Jorun Bøhler

Jorun Bøhler

Styrets vurdering: Godtgjørelsen må ses i sammenheng med vedtak i sak 6.1 Ekstern styreleder.

5. Budsjett: (se budsjett kolonne i regnskapet)

6. INNKOMNE FORSLAG

Det er kun kommet forslag fra styret og valgkomiteen

Sak 6.1 Ekstern styreleder.

Styrets vurdering

Valgkomiteen har ikke funnet alternative kandidater til nåværende eksterne styreleder. Nåværende eksterne styreleder tar derimot gjenvalg. Valgkomiteen og styret innstiller på at ekstern styreleder velges for et nytt år.

Styret har kommet til enighet med Dag Paulsen om en årlig godtgjørelse på kr 80.000,- fordelt på månedlige utbetalinger, under forutsetning av at årsmøtet følger valgkomitéens innstilling.

Styrets forslag til vedtak:

Dag Paulsen tilstås en årlig godtgjøring stor kr 80.000,- fordelt på like store månedlige utbetalinger. Dette under forutsetning av at han blir valgt til styreleder på årsmøtet i Kuserud Terrasse Boligsameie 21. mars 2023.

Sak 6.2 Vedtektsendring (krever 2/3-flertall)

Styrets vurdering:

I § 10.2 Valg av styre står det at «*Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.*»

Blant annet ved bruk av dagens digitale løsninger er det vanskelig å se for seg en situasjon hvor det vil være nødvendig å ha en nestleder. For å utføre arbeidet i styret mest effektivt bør styreleder i størst mulig grad arbeide direkte mot de enkelte styremedlemmene.

Nåværende paragraf 10.2

10.2 Valg av styre (første avsnitt)

«*Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.*»

Endres til:

Ny paragraf 10.2

10.2 Valg av styre (første avsnitt)

«*Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.*»

Styrets forslag til vedtak:

I Kuskerud Terrasse Boligsameies vedtekter endres nåværende § 10.2 til ny

§10.2, slik det framgår av styrets vurdering ovenfor.

Sak 6.3 Vedtektsendring (krever 2/3 flertall).

Forslaget behandles etter behandling av 7. VALG AV STYRE. **Forslaget trekkes dersom det lykkes å rekruttere et 4. styremedlem.**

Styrets vurdering:

I § 10.1 Valg av styre står det at: «*Sameiet skal ha et styre bestående av fem*

personer som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet».

Det viser seg vanskelig å rekruttere folk til styret i sameiet. Dette er ikke spesielt for Kuskerud Terrasse Boligsameie. Styret mener også at det er mulig å fordeles noe flere arbeidsoppgaver pr. styremedlem dersom disse er engasjerte. I tillegg kan vi benytte varamedlemmer mer aktivt enn tidligere, som støtteressurser til styremedlemmene.

Helt konkret er vi nå i en situasjon hvor vi på dette årsmøtet ikke har lyktes å rekruttere et 4. styremedlem.

Nåværende paragraf 10.1

10.1 Styrets oppgaver og myndighet.

*«Sameiet skal ha et styre bestående av **fem** personer som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet».*

Endres til:

Ny paragraf 10.1

10.1 Styrets oppgaver og myndighet.

*«Sameiet skal ha et styre bestående av **fire** personer som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet». «Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.»*

Styrets forslag til vedtak:

I Kuskerud Terrasse Boligsameies vedtekter endres nåværende § 10.1 til ny

§10.1, slik det framgår av styrets vurdering ovenfor.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges:

Styreleder

velges for 1 år

2 styremedlemmer

velges for 2 år

2 varamedlemmer til styret

velges for 1 år

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Valgkomiteen for 2022 har bestått av:

Per Gunnar Tangen Evy Halvorsen Jorun Bøhler

Valgkomiteens forslag til styre for perioden 2023-2024:

Valg av leder

Styreleder: Dag Paulsen (Gjenvelges for 1 år)

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer: Gun S. Skogholt (gjenvelges for 2 år)

Robert Jacobsen (ikke på valg)

Ingunn Færgestad (ikke på valg)

Valg av varamedlemmer

Stein Jensen (gjenvelges for 1 år)

Jorunn Skaarer Kjustad (ny, velges for 1 år)

Til valgkomite foreslås

Jorun Bøhler (Ikke på valg)

Per Gunnar Tangen (Gjenvelges for 2 år)

Evy Halvorsen (Gjenvelges for 2 år)

Valgkomiteen har så langt ikke klart å rekruttere et fjerde styremedlem.

Det vil bli forsøkt å rekruttere en person til dette vervet blant de fremmøtte på årsmøtet.

Sørumsand, 08.02.2023

Per G. Tangen

P. G. Tangen

Evy Halvorsen

Evy Halvorsen

Jorun Bøhler

Jorun Bøhler

Dersom det heller ikke er mulighet til å rekruttere et fjerde medlem til styret på årsmøtet, skal det tas stilling til styrets forslag 6.3 (vedtektsendring).

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Kuserud Terrasse Boligsameie 21.03.2023

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Kuskerudparken 1
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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