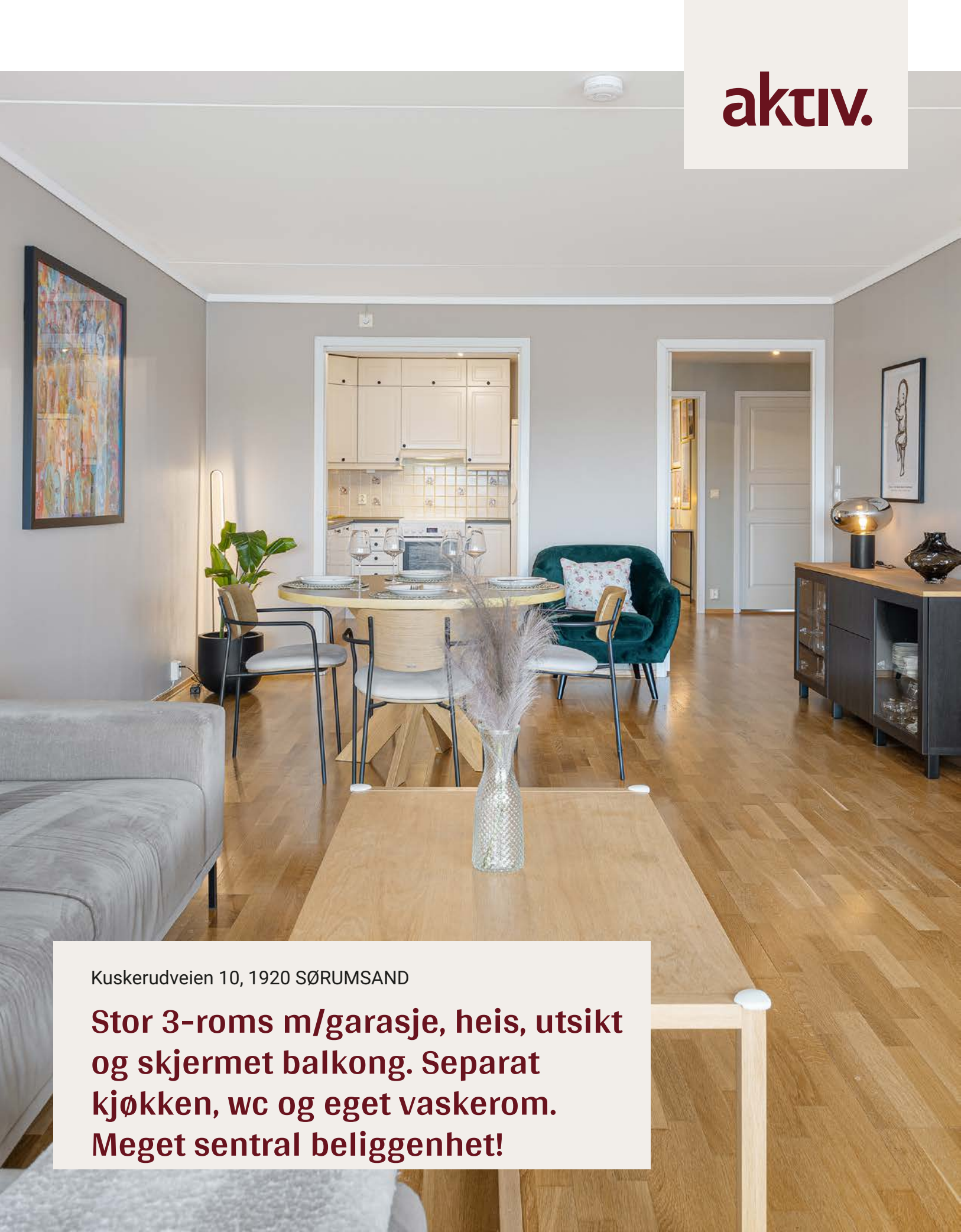


A modern living and dining room with light grey walls and light wood flooring. In the foreground, a light wood coffee table holds a silver vase with dried grass. To the left, a grey sofa is partially visible. In the center, a round wooden dining table is set with plates and glasses, surrounded by modern chairs. A green velvet armchair sits to the right of the dining table. In the background, a kitchen with light wood cabinets and a tiled backsplash is visible through an open doorway. To the right, a dark wood sideboard holds a lamp and decorative items. A doorway on the far right leads to another room. A large abstract painting is on the left wall, and a framed picture of a person is on the right wall.

**aktiv.**

Kuskerudveien 10, 1920 SØRUMSAND

**Stor 3-roms m/garasje, heis, utsikt  
og skjermet balkong. Separat  
kjøkken, wc og eget vaskerom.  
Meget sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjermo Slorafoss

**Mobil** 926 37 136  
**E-post** ess@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504  
**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Kuskerudveien 10 - En stor, pen og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 2. etasje med heisadkomst. Her bor man midt i sentrum, med tog og buss rett utenfor døren. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, og bygget er en del av Fokus kjøpesenter med bl.a. apotek, dagligvare, kafé, m.m. Stuen forlenges av en skjermet balkong på ca. 15 kvm, med overbygg, markise og fint utsyn over nærområdet. En garasje plass følger med, og det er mulighet for leie av elbillader.

Stuen er innbydende med godt lysinnslipp, mens et separat kjøkken har hvitevarer, takhøye skap og mye oppbevaring. På et flislagt bad er det gulvvarme og dusjkabinett, og leiligheten har en separat wc og et eget vaskerom. Det er to lune soverom, begge med skyvedørsgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i en kjellerbod.

## Nøkkelinformasjon

|                        |                                   |                     |                    |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 3 990 000,-                    | <b>Soverom:</b>     | 2                  |
| <b>Fellesgjeld:</b>    | Kr 224 075,-                      | <b>Antall rom:</b>  | 3                  |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 9 563,-                        | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 246, bnr. 414 |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 4 223 638,-                    | <b>Andelsnr.:</b>   | 202                |
| <b>Felleskostn.:</b>   | Kr 6 143,-                        | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1106250235         |
| <b>Selger:</b>         | Isabell Olsen<br>Sindre Fagersand |                     |                    |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Andelsleilighet                   |                     |                    |
| <b>Eierform:</b>       | Andel                             |                     |                    |
| <b>Byggeår:</b>        | 2001                              |                     |                    |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 95/100 kvm                        |                     |                    |

# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Tilstandsrapport .....                 | 41  |
| Egenerklæring .....                    | 66  |
| Boligopplysninger fra Bori .....       | 71  |
| Vedtekter .....                        | 74  |
| Husordensregler .....                  | 83  |
| Protokoll generalforsamling 2025 ..... | 85  |
| Energiattest .....                     | 91  |
| Nabolagsprofil .....                   | 97  |
| Budskjema .....                        | 105 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende parkeringsplass med mulighet for leie av ladestasjon.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger midt i sentrum med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

Beliggenheten passer utmerket for pendlere, med togstasjon og hyppige bussavganger rett utenfor døren.

Plassert i 2. etasje har leiligheten fint utsyn over nærliggende bolig- og naturområder. Stuen forlenges av en overbygd balkong på ca. 15 kvm. Balkongen oppleves skjermet, utstyrt med belysning, utestikk og markise for ekstra komfort. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger lettvtint til midt i sentrum av Sørumsand i Lillestrøm kommune. Fra leiligheten er det kort vei til Sørumsand stasjon med tog, matbutikker og spisesteder, så vel som fine friluftsområder.

I sentrum finner du også utgangsstasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. På Frogner skole- og kultursenter, som ble åpnet i 2017, er det både filmvisning, konserter, teater og andre spennende oppsetninger.

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 Rema 1000, Bunnpris, Extra Sørumsand eller Kiwi. Fokus butikksenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Fra boligen er det ca. 300 meter til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 16 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 35 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Leiligheten ligger rett ved Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Det er også gangavstand til Sørumsand barneskole. Kommunen har 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- og sentrumsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

### **Type takst**

## Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2001 etter byggesøknad fra 1999. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak er tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader består av teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmuren er av betong med støpt såle mot grunnforhold. Etasjeskillerne er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass, og malt hovedytterdør. Overbygget balkong har plastlameller på gulv og er av betongkonstruksjon.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 30.09.2025 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Innvendig - Overflater

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

#### - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### - Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### - Våtrom - 2.etasje > Bad - Overflater Gulv

Fall mot sluk er målt til 20 mm i forkant av kabinett fra underkant terskel.

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulv i den andre enden av badet er det motfall fra dør.

#### - Våtrom - 2.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

#### - Våtrom - 2.etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 2.etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Kjøkken - 2.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis noe merker på skapdører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke etablert tettemuffer i enden av vannrør inne i kjøkkenbenk.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har vært gjort arbeid i garasje, ph verdi var noe utslag på men det er ordnet via firma via borrettslag. Utført juni 2025. Det er også i gang med utbedring av terrasse i 4 og 3 etg, dette undersøkes pr dag dato med pris og evt hva som skal gjøres videre.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Kan oppleve susing på høst/vinter i vinduer om det er åpent på begge soverom. Dette er tatt opp i styre og ingenting skal bli gjort.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Har abonnent på elbil lader i garasje. Denne kan overtas videre. Det er avtale borettslaget har med Elaway.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Lagt parkett på begge soverom.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Mulige endringer på felleskostnader ved utbedring av terrasse i 3 og 4. etg. Ikke avklart enda. Pågående sak.

### **Innhold**

2. etasje: Entré, vaskerom, gang, bad, wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

#### **Entré og gang**

Velkommen inn i en stor og fleksibel leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via felles trappeoppgang med heis. Etasjen har en utvendig svalgang, noe som gjør leiligheten gjennomgående.

Vel inne er entreen innredet med parkettgulv og vegger malt i en lys og behagelig farge. En porttelefon er etablert ved ytterdøren, og entreen har en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er dør inn til en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har adkomst fra både stuen og gangen. Parkettgulvet er det samme, og veggene er holdt i en dempet gråfarge. Innredningen er takhøy, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Her er det hvite, profilerte fronter, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Over benken har kjøkkenet belysning og beige fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator med avtrekk etablert. Hvitevarene består av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer på kjøkkenet og kjøleskapet på vaskerommet medfølger.

#### **Stue**

Stuen er pen og romslig, med godt lysinnslipp fra store vinduer i front. Vinduene inkluderer en dobbel glassdør til balkongen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Parkett på gulvet kombineres med vegger malt i en dus og delikat gråtone. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

#### **Bad/wc/vaskerom**

I tillegg til badet har leiligheten et separat wc-rom og et eget vaskerom. Badet er innredet med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. På badet er det dusjakabinett og varmekabler, og langs den ene vegg er det satt inn et hvitt benkeskap med matchende høyskap på hver side. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap og et speil med belysning.

Alle skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Utenom toalettet har wc-rommet en enkel servant, flislagt gulv med varme og et speil med

tilhørende lys. Veggene er kledd med lyseblå fliser og hvitmalt flater. Vaskerommet har gulvbelegg, høyskap og utslagsvask av stål.

#### Soverom og garderobe

I leiligheten er det to pene soverom, som har en lun og avslappende atmosfære. På hovedsoverommet er både tak og vegger malt i en mørk jordtone - stilrent og gjennomført. Rommet får godt med naturlig lys, og det er mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det minstre soverommet har også skyvedørsgarderobe. Også entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

#### Standard

##### Kort fortalt

- Romslig 3-roms i andre etasje.
- Gjennomgående planløsning.
- Følger med egen garasje plass.
- Mulighet for leie av elbillader.
- Overbygd balkong på 15 kvm.
- Skjermet, med godt utsyn.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.
- Porttelefon ved inngangsdøren.
- Separat kjøkken i leiligheten.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
- Pen stue med fint lysinnslipp.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Dusjkabinett på baderommet.
- Separat wc-rom vegg i vegg.
- Varmekabler på wc-rommet.
- Et eget vaskerom i leiligheten.
- To lune soverom, ett med skap.
- Lagring i disponibel kjellerbod.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

**Parkering**

Leiligheten disponerer en p-plass i felles garasjeanlegg, og i garasjen er det mulighet for leie av elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

84974762

**Diverse**

Utdrag fra boliginformasjon fra BORI: Det er planlagt et låneopptak i forbindelse med vedlikehold til høsten. Mer informasjon kommer i september.

Ventilasjonen er naturlig, i kombinasjon med avtrekk fra badet, kjøkkenet, wc-rommet og vaskerommet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er montert i entreen, utstyrt med automatsikringer.

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.

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på badet og wc-rommet.

**Energikarakter**

D

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 990 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 230 767

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 923 069

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV og internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, driftskostnader, rep og vedlikehold, m.m.

Kostnadene er fordelt slik:

Husleie kr. 4 820,-

Stipulerte avdrag kr. 236,-

Stipulerte rentekostnader kr. 1 087,-.

Det er igangsatt vedlikehold av balkonger/terrasser i borettslaget. Infobrev fra styret fra september er vedlagt i salgsoppgaven. Andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader økte pr 01.11.2025, og beløper i salgsoppgaven er oppdatert og riktige fra og med 01.11.2025.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 143

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 224 075

### **Fellesgjeld pr. dato**

04.11.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er igangsatt vedlikehold av balkonger/terrasser i borettslaget. Infobrev fra styret fra september er vedlagt i salgsoppgaven. Andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader økte pr 01.11.2025, og beløper i salgsoppgaven er oppdatert og riktige fra og med 01.11.2025.

### **Andel fellesformue**

Kr 68 396

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Fokusgården Borettslag

**Organisasjonsnummer**

982 489 970

**Andelsnummer**

202

**Om borettslaget**

Fokusgården Borettslag. Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Aurskog Sparebank

Annuitetslån

Info pr 04.11.2025

Rentesats 5,45%

Terminer pr år: 12

Total restgjeld: kr 4 300 000

Andel saldo: kr 224 075

Løpetid 05.12.25-05.12.55

**Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

**Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Leiligheten vil bli utlyst på forhåndsvarsling for medlemmer 30.09.25, med meldefrist 07.10.25, kl. 14.00.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

**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**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 414 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 202 i Fokusgården Borettslag med orgnr. 982 489 970

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/246/414:

25.06.2001 - Dokumentnr: 5417 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver Østnett AS

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om vedlikehold

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rett til bruk av rom til tekniske installasjoner m.v.

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

15.02.2024 - Dokumentnr: 1104649 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:33

15.02.2024 - Dokumentnr: 1105131 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.07.2015.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.07.2015.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert sentrumsformål.

Ifølge opplysninger fra Lillestrøm kommune:

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>
- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Ihht. opplysninger hentet fra Geodata er eiendommen:

- I et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
- Et område med aktsomhetsgrad for kvikkleireskred.
- I et område under støykraft sone 1 - sentrumsformål.

**Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Utdrag fra Husordensregler:

**8. Framleie**

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren

flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp.

Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle

skader/ulempesom påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordensreglene.

Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

3 990 000 (Prisantydning)

---

224 075 (Andel av fellesgjeld)

---

4 214 075 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 223 638 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 231 538 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 234 338 (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 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 23 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 48 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf og innhenting av opplysninger fra forretningsfører og kommune. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

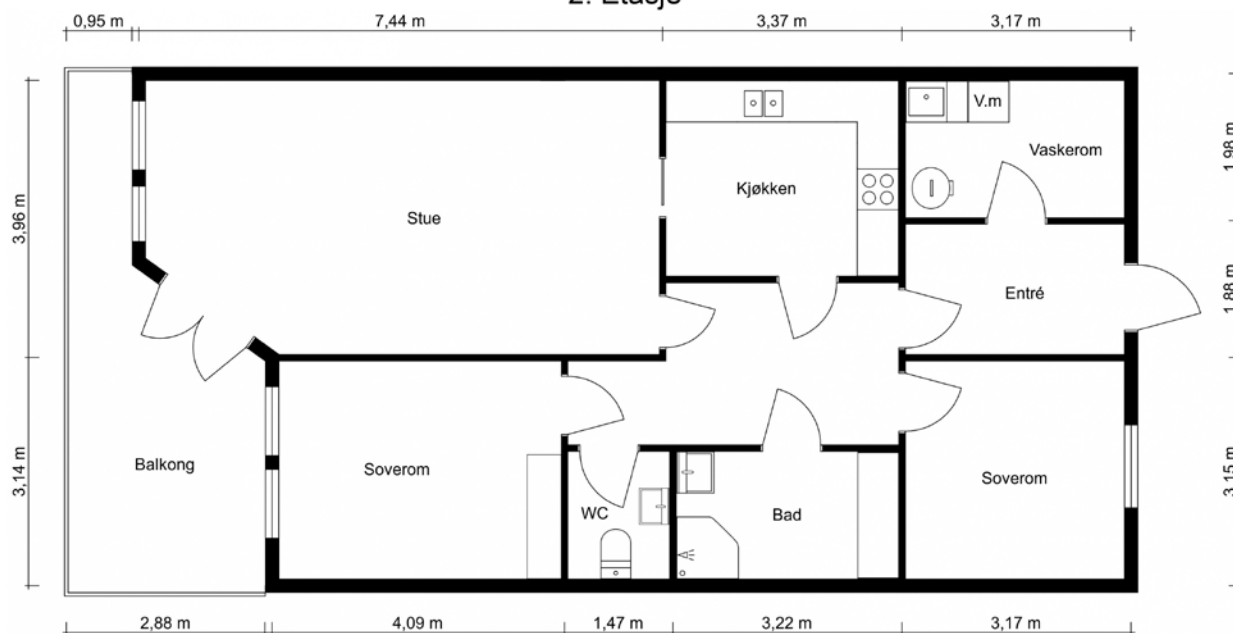
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

**Salgsoppgavedato**

02.10.2025

## Kuskerudveien 10

### 2. Etasje



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

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







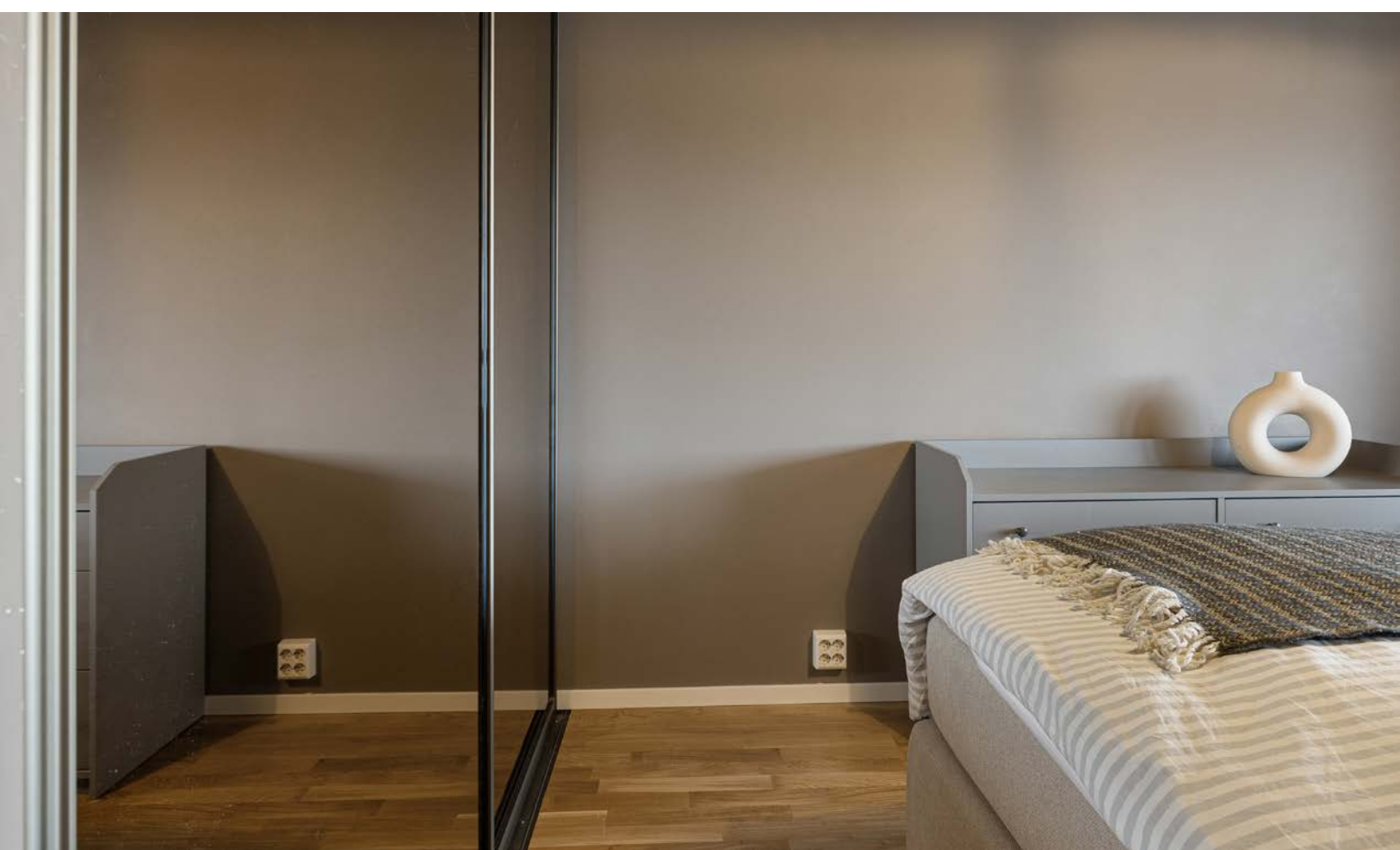














En porttelefon er etablert ved ytterdøren, og  
entreen har en plassbygd  
skyvedørgarderobe med speilfronter



Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Etasjen har en utvendig svalgang, noe som gjør leiligheten gjennomgående.







Fra leiligheten er det kort vei til Sørumsand stasjon med tog, matbutikker og spisesteder, så vel som fine friluftsområder



Fra Sørumsand stasjon går det ofte tog både i retning Oslo og Kongsvinger, og det er et godt utvalg bussruter i kommunen for øvrig



Butikker i Sørumsand sentrum



Butikker i Sørumsand sentrum



Sørumsand ligger idyllisk til ved Glomma med mange fine tuområder



Turstier langs Glomma



Kuserudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg



Det er skoler i alle trinn innen gangavstand fra leiligheten

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Kuskerudveien 10, 1920 SØRUMSAND  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 246, bnr. 414  
 Andelsnummer 202

**Markedsverdi**

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1814

Referansenummer: AM1717

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Isabell Olsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2001 etter byggesøknad fra 1999. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt toføyte balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Overbygget balkong med plastlameller på gulv. Betongkonstruksjon.  
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.  
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
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 20 mm i forkant av kabinett fra underkant terskel.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, belysning og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmaalinger ved/i dusjonen.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra

toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, høyskap og stål utslagskum.  
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak våt sone, er det foretatt hulltaking ved dør til vaskerommet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmaalinger ved/i dusjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er etablert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser og malte flater på vegger og fliser på gulv.  
Varmekabler i gulv. Etablert servant og toalett. Mekanisk ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
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.

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

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 100 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 100 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 000 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

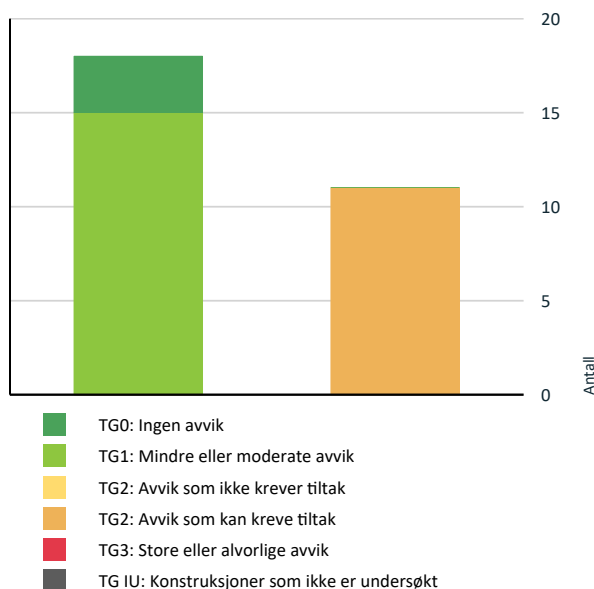
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Overflater                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger  
fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### **Dører - 2**

Bygningen har malt hovedytterdør.

### **Dører**

Malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Overbygget balkong med plastlameller på gulv. Betongkonstruksjon.

## Andre utvendige forhold

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

## INNENDIG

### **Overflater**

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

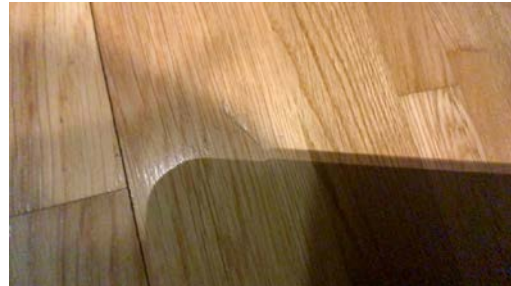
**Vurdering av avvik:**

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

Det er synlig noen stedvis riper og hakk i parkett.

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

## ! TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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



### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm i forkant av kabinett fra underkant terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulv i den andre enden av badet er det motfall fra dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger. Bom i fliser bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til redusert levetid på flisene og økt fare for fuktskader



## 2. ETASJE > BAD

### 1 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.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er en god løsning at det dujes i kabinett.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, belysning og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

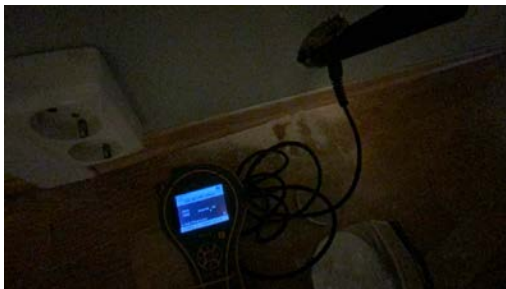
### **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### **Generell**

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



## 2. ETASJE > VASKEROM

### **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, høyskap og stål utslagskum.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak våt sone, er det foretatt hulltaking ved dør til vaskerommet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er etablert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe merker på skapdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser og malte flater på vegger og fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Etablert servant og toalett. Mekanisk ventilasjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert tettemuffer i enden av vannrør inne i kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tettemuffer eller annen løsning bør utberes i enden av varerør inne i kjøkkenbenk for å unngå at lekkasjevann kan komme inn i kjøkkenbenk.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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



## 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.

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.

**2001**

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?

**Ukjent**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Ja

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er gjort siden byggeår.**

## Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. 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.



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 000 000

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 uten fradrag

4 000 000

|                                |   |        |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 68 396 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 49 706 |

## Konklusjon markedsverdi

4 000 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Tverrveien 11 ,1920 SØRUMSAND<br>80 m <sup>2</sup> 2017 3 sov | 20-08-2024 | 4 850 000 | 5 100 000 |           | 5 100 000 | 63 750              |
| 2 Tverrveien 13 ,1920 SØRUMSAND<br>77 m <sup>2</sup> 2017 3 sov | 10-03-2024 | 4 500 000 | 4 500 000 |           | 4 500 000 | 55 556              |
| 3 Tverrveien 15 ,1920 SØRUMSAND<br>85 m <sup>2</sup> 2017 3 sov |            | 4 850 000 | 4 700 000 |           | 4 700 000 | 55 294              |
| 4 Tverrveien 5 ,1920 SØRUMSAND<br>78 m <sup>2</sup> 2020 3 sov  | 05-08-2025 | 4 500 000 | 4 425 000 |           | 4 425 000 | 53 963              |

## 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.        | 64 512        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>64 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 730 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 200 000          |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr.        | + 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

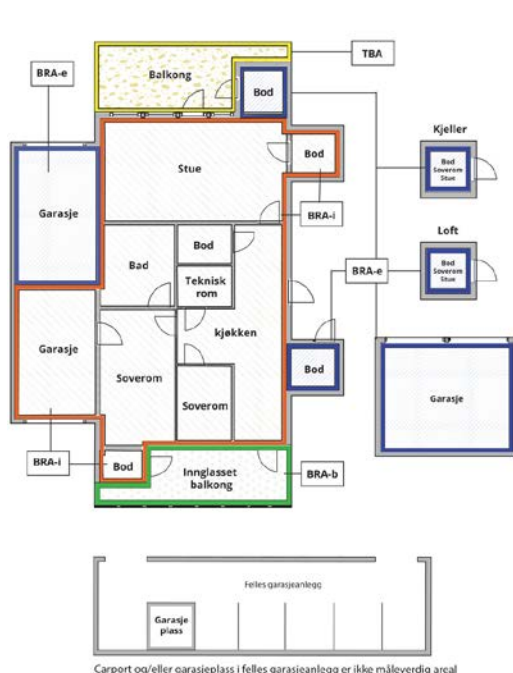
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 95                            |                             |                            | 95  | 15                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>95</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>100</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Tilhørende parkeringsplass med mulighet for leie av ladestasjon.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 95         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 26.9.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Isabell Olsen       | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM                                | 246  | 414  |      | 0    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Kuskerudveien 10             |      |      |      |      |                  |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Fokusgården Borettslag |      |      |      |      |                  |                       |            |

## Andelsobjekt

| Boligselskap               | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter       |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------|
| /FOKUSGÅRDEN<br>BORETTSLAG | 982489970 |           | Bori             | Olsen Isabell, Fagersand Sindre |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 202          | 68 396 31.12.2024  | 49 706 31.12.2024 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er planlagt oppussing av terrasser i 3. og 4. etasje som vil påføre mer lån og økte felleskostnader. Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 0        | 2024 | Annet |

## Forsikring

| Selskap                                                                                                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                                                                            | 84974762 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 18.09.2025 |              | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Ferdigattest | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører        |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |              | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM1717>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Sørumsand                                                  |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1106250235                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Sindre Fagersand                                                    | Isabell Olsen |
| Gateadresse                                                         |               |
| Kuskerudveien 10                                                    |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| SØRUMSAND                                                           | 1920          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
|                                                                     |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
|                                                                     |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2022          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 3             |
| Antall måneder                                                      | 1             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  |               |
| Polise/avtalnr.                                                     |               |

Document reference: 1106250235

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært gjort arbeid i garasje, ph verdi var noe utslag på men det er ordnet via firma via borrettslag. Utført juni 25. Det er også i gang med utbedring av terrasse i 4 og 3 etg, dette undersøkes pr dag dato med pris og evt hva som skal gjøres videre.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan oppleve susing på høst/vinter i vinduer om det er åpent på begge soverom. Dette er tatt opp i styre og ingenting skal bli gjort.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har abonnent på elbil lader i garasje. Denne kan overtas videre. Det er avtale borettslaget har med Elaway.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt parkett på begge soverom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mulige endringer på felleskostnader ved utbedring av terrasse i 3 og 4. etg. Ikke avklart enda. Pågående sak. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250235

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250235

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sindre Fagersand | d0f29a55d8c967752df331<br>23d94e7bfc83a81511 | 18.09.2025<br>15:48:23 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Isabell Olsen  | cf24fff6ae5d60c0b57209<br>cb75ec141272b01624 | 18.09.2025<br>10:18:05 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1106250235

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 04.11.25  
Vår ref.: 459 / 202  
Meglern ref.:  
1106250235

## Boligopplysninger

|                     |                                  |                     |          |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 202                              | <b>Bolignr</b>      | H0206    |
| <b>Boligselskap</b> | 459 Fokusgården Borettslag       | <b>Etasje</b>       | 2.etg    |
| <b>Adresse</b>      | Kuskerudveien 10, 1920 SØRUMSAND | <b>Oppr.ant.rom</b> | 3        |
| <b>Eier(e)</b>      | Sindre Fagersand, Isabell Olsen  | <b>Bygningstype</b> | Lavblokk |

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 04.11.25: kr 6 143,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b>       | <b>2025-11</b> | <b>2025-12</b> | <b>2026-01</b> | <b>2026-02</b> | <b>2026-03</b> | <b>2026-04</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1-Husleie                 | 4 820          | 4 820          | 4 820          | 4 820          | 4 820          | 4 820          |
| Stipulerte avdrag         | 236            | 236            | 236            | 236            | 236            | 236            |
| Stipulerte rentekostnader | 1 087          | 1 087          | 1 087          | 1 087          | 1 087          | 1 087          |
| <b>Total</b>              | <b>6 143</b>   | <b>6 143</b>   | <b>6 143</b>   | <b>6 143</b>   | <b>6 143</b>   | <b>6 143</b>   |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                                      | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>         |
|--------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Aurskog Sparebank 5,45%<br>Annuitetslån, Info pr | 12          | 4 300 000            | 224 075            | 05.12.25 -<br>05.12.55 |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                                        | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|
| Aurskog Sparebank - 5,45%<br>Annuitetslån, Info pr | 12          | 4 300 000        | 05.12.25 -<br>05.12.55 |

## Selskap og eiendom

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskap</b>        | 459 Fokusgården Borettslag (orgnr. 982489970)                              |
| <b>Antall enheter</b> | 19                                                                         |
| <b>Styrets e-post</b> | <a href="mailto:fokusgardenbrl@borimail.no">fokusgardenbrl@borimail.no</a> |
| <b>Styreleder</b>     | Tommy Hauge (90860430)                                                     |
| <b>Forsikring</b>     | Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84974762)                                |

|                         |                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festet tomt</b>      | Nei                                                                                                                                         |
| <b>Gnr/Bnr</b>          | 246/33                                                                                                                                      |
| <b>Dyrehold</b>         | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.                                                             |
| <b>Forkjøpsrett</b>     | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| <b>Styregodkjenning</b> | Ja                                                                                                                                          |

## Skattemelding 2024

|               |              |                        |              |
|---------------|--------------|------------------------|--------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 49 706,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 1 364,00  |
| <b>Formue</b> | kr 68 396,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 11 040,00 |

## Merknader

Det er planlagt et låneopptak i forbindelse med vedlikehold til høsten. Mer informasjon kommer i september.

## **Styret informerer september 2025.**

### **Oppdatering vedr balkonger/terrasser:**

Vi har skrevet kontrakt med Nortekk AS. De fremstår som svært profesjonelle og har lang erfaring med lignende prosjekter.

Stillasmontering begynner mandag 13 oktober og vi håper at alt arbeid er ferdig utført før årsskifte selv om fremdriftsplan sier litt ut i januar. Noen fra Styret vil delta på fremdriftsmøtene. Husk å ta inn markiser.

Det henges opp fremdriftsplan og et oversiktsbilde i 1 etg som viser rekkefølgen på arbeidene og ca tidspunkt for hver leilighet. Om noen har spørsmål så ta kontakt med noen av oss i Styret.

Vi har valgt Møre Royal terrassegulv i farge grå, disse har lavere vedlikeholdskostnader og lengre levetid.

Foreløpig har vi satt 2 etg på vent, vi må sjekke tilstanden til blant annet slukene før vi bestemmer oss.

Alle terrassegulvene i 3 og 4 etasje skal fjernes og vi har lagt opp til at alle kan lagre løsøre som møbler, griller, blomsterkasser og annet løsøre på svalgangene ved siden av trappehuset. Husk at det må være fri ferdsel i selve svalgangen for utrykningspersonell. Benytt gjerne gjesteplassene i garasjen til lagring. Det er avklart at de 2 store terrassene i 4 etg skal deles i to slik at man ikke trenger å lagre utenfor egen terrasse.

Vi understreker at det er hver enkelt beboer sitt ansvar og tømme sin egen balkong/terrasse før oppstart.

Vi har vært i kontakt med Sørums Drift v/ Per Tore Hellne tlf 922 37 200 som tilbyr assistanse for de som trenger hjelp. Kostnadene for dette vil belastes den enkelte.

### **Finansiering/fellesutgift:**

Vi har søkt om lån via Boligbanken på kr 3.4 mill som slås sammen med eksisterende lån med nedbetaling over 30 år og vi vil måtte øke fellesutgiften med 14,3 % med virkning fra 1/11. Lånet vil fordeles etter arealbrøken på hver leilighet.

Vi vil forsøke å holde dere orientert underveis.

Mvh

Styret

# Vedtekter

For

## Fokusgården borettslag

Org.nr 982 489 970 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.09.2000, endret 31.03.2005, sist endret 06.06.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Fokusgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sørums kommun og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORO BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI BBL eller selskap eid av BORI BBL eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### *3-1 Hovedregel for forkjøpsrett*

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### *3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### *3-3 Nærmere om forkjøpsretten*

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### *4 – 1 Boretten*

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund/katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

##### *4 -2- Bruksoverlating*

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### *5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparat og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Beising av utvendige vegger og tak på balkonger. Fargene bestemmes av borettslaget/styret. Beis/maling holdes av borettslaget.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Installering og vedlikehold av varmepumper: Styret vurderer installasjon av varmepumpe etter søknad fra andelseier. Søknad må ha vedlagt tilbud fra sertifisert anerkjent selskap og inneholde minimum:

- vurdering om nødvendighet av søknad om fasadeendring
- vurdering av mulig ulempe vedrørende støy for naboer
- løsning for behandling av kondensvann
- vurdering av eventuelle bygningsmessige utfordringer ved installasjon.

All framtidig service og vedlikehold av varmepumpe er andelseiers ansvar. Dette gjelder også eventuelle ekstrakostnader som måtte påløpe i forbindelse med framtidige arbeider i borettslagets regi. Herunder nødvendig demontering og remontering ifb med vedlikehold.

Styret kan kreve varmepumpen fjernet hvis det etter montering oppdages utfordringer ifb med ovenstående punkter.

#### *5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### *6-1 Mislighold*

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

#### *6-2 Pålegg om salg*

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

#### *6-3 Fravikelse*

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

### **7. Felleskostnader og pantestikkerhet.**

#### *7-1 Felleskostnader*

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

#### *7-2 Borettslagets pantesikkerhet*

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### *8-1 Styret*

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- 4 andre medlemmer samt to-2- vara medlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### *8-2 Styrets oppgaver*

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

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

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

#### *8-3 Styrets vedtak*

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3- 2 andre ledd.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### *8-4 Representasjon og fullmakt*

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### *9-1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### *9-2 Tidspunkt for generalforsamling*

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

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

#### *9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

#### *9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.*

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

#### *9-5 Møteledelse og protokoll*

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

#### *9-6 Stemmerett og fullmakt.*

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### *9-7 Vedtak på generalforsamlingen*

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.**

#### *10-1 Inhabilitet*

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

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

#### *10-2 Taushetsplikt*

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

#### *10-3 Mindretallsvern*

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

### **11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene**

#### *11-1 Vedtektsendringer*

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12

- vilkår for å være andelseier i borettslag

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

*11-2 Forholdet til borettslovene*

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, Jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Husordensregler

Sist oppdatert 06.06.2024.

## 1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap.

Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

## 2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

## 3. Støy

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl.2300 og 0700. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever husordensreglene.

## 4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal godkjennes på forhånd av styret i borettslaget.

Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen.

Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

Teppebanking lufting eller risting av tøy skal utføres på anvist sted.

## 5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

## 6. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer.

## **FOKUSGÅRDEN BORETTSLAG**

### **7. Parkering / kjøring**

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

### **8. Framleie**

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempesom påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

### **9. Snømåking på balkonger**

De som måker snø fra verandaen sin og kaster dette ned på taket til butikkssenteret må fordele dette utover slik at det ikke danner seg hauger rett foran verandaen til de i 2.etg., og om nødvendig sjekke med de det gjelder.

### **10. Generelt**

Husordensreglene kan endres av styret.

Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

## 459 Fokusgården Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.05.2025

Sted: Leilighet 207

13 av 20 mulige stemmegivere var representert.

12 deltok fysisk, 1 deltok digitalt

### Sak 1: Konstituering

**Styrets forslag** - Vedtatt med 13 stemmer

"Styreleder velges til møteleder og protokollfører. En utvalgt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsrapport

**Styrets forslag** - Vedtatt med 13 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

### Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter:

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 7 298 004 mot budsjetterte inntekter på kr 1 466 003, som er 5 832 001 kr større enn budsjettert. Differansen skyldes at boligselskapet fikk et større honorar fra Urbanium for utbygging av Fokus Senter. Det ble også foretatt en reduksjon av felleskostnadene i løpet av året som følge av den styrkede likviditeten.

Driftskostnader:

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 997 495 mot budsjetterte kostnader på kr 2 809 760, som er 812 265 kr mindre enn budsjettert. Differansen skyldes i hovedsak:

- Lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert
- Lavere kostnader knyttet kommunale avgifter enn budsjettert
- Noen kostnader var noe høyere enn budsjettert, som elektrisitet, konsulenttenester og renholdstjenester.

Finanskostnader:

Finanskostnader var i perioden kr 211 849 mot budsjetterte kostnader på kr 392 870, som er 181 021 kr mindre enn budsjettert. Differansen skyldes innfrielse av lån underveis i året.

Periodens resultat:

Periodens resultat etter finansposter var kr 5 114 844 mot budsjettert kr -1 736 627, som er 6 851 471 kr større enn budsjettert.

Se vedlagt årsregnskap for ytterligere detaljer.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 13 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

#### **Sak 4: Innkomne saker**

Det har ikke kommet inn saker

#### **Sak 5: Styrehonorar**

**Styrehonorar** - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

### **Sak 6: Personvalg**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 2 personer til valgkomitéen for 1 år.

Se vedlagt valgkomitéens innstilling for kandidater foreslått.

#### **Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)**

Claus Jørgen Lier 1. valg

Laila Bæreg 2. valg

Totalt antall stemmer: 13

#### **Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Steinar Fagermoen 1. valg

Hellne Inger synnøve 2. valg

Totalt antall stemmer: 13

#### **Valgkomite (2 posisjoner)**

Odd Erik Ringstad 1. valg

Ingunn Hellerud Røhnebak 2. valg

Totalt antall stemmer: 13

### **Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat.

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

#### **Delegat**

Tommy Hauge Valgt

Totalt antall stemmer: 13

**Varadelegat**

Laila Bæreg **Valgt**

Totalt antall stemmer: 13

**Sak 8: Egendefinert sak**

Lagt frem av NNN

**Innsenders forslag** - **Vedtatt med 13 stemmer**

null

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

**Sak 9: Styrets årsrapport**

Lagt frem av styret

**Styrets forslag** - **Vedtatt med 13 stemmer**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

**Sak 10: Egendefinert sak**

Lagt frem av NNN

**Innsenders forslag** - **Vedtatt med 13 stemmer**

null

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

## Ordinær generalforsamling 20.05.2025 protokoll.pdf

Navn

**Hauge, Tommy**

Dato

**2025-05-20**

Navn

**Bæreg, Laila**

Dato

**2025-05-20**

Identifikasjon

 Hauge, Tommy

Identifikasjon

 Bæreg, Laila

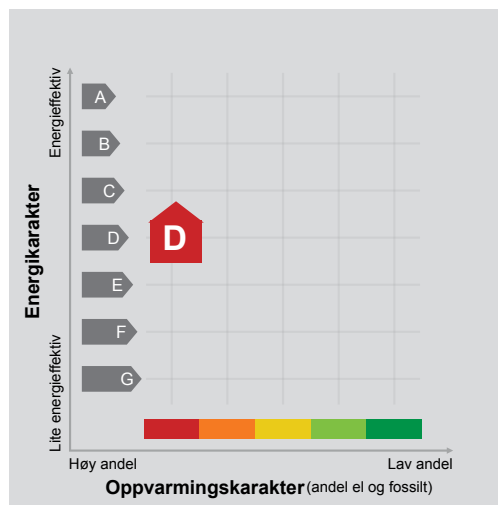


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kuskerudveien 10         |
| Postnummer        | 1920                     |
| Sted              | SØRUMSAND                |
| Kommunenavn       | Lillestrøm               |
| Gårdsnummer       | 246                      |
| Bruksnummer       | 33                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 22701495                 |
| Bruksenhetsnummer | H0202                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-171024 |
| Dato              | 19.09.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

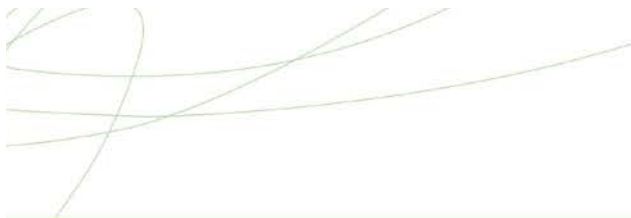
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2002  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 94  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

#### **Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen**

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

#### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Nabolagsprofil

Kuskerudveien 10 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Festiviteten<br>Linje 365, 370A, 370B | 3 min<br>0.3 km |
| Sørumsand stasjon<br>Linje F1, R14    | 5 min<br>0.4 km |
| Oslo Gardermoen                       | 30 min          |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Sørumsand skole (1-7 kl.)<br>536 elever, 27 klasser         | 16 min<br>1.4 km |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)<br>412 elever, 18 klasser | 7 min<br>0.6 km  |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser      | 5 min<br>0.4 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ... | 4 min |
| Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrøm... | 5 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

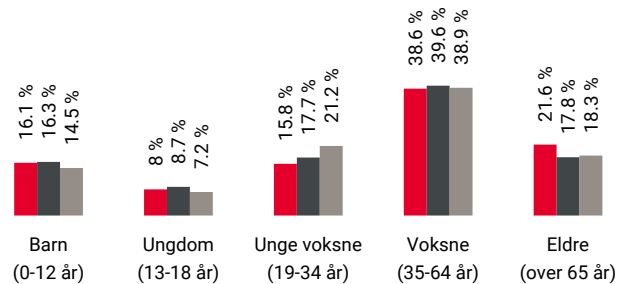
Bra 72/100



## 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)<br>89 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Sørumsand barnehage (1-5 år)<br>111 barn    | 13 min<br>1.2 km |
| Sennerud Fus barnehage (0-5 år)<br>51 barn  | 19 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Coop Extra Sørumsand | 1 min |
| Rema 1000 Sørumsand  | 2 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



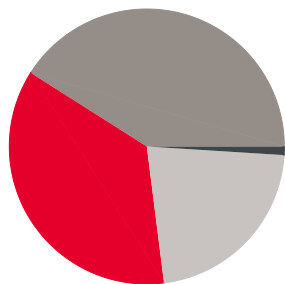
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| ⚽ Bingsfoss ungdomsskole | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                | 0.4 km |   |
| ⚽ Bingsfosshallen        | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall           | 0.5 km |   |
| 🚴 Spenst Sørumsand       | 2 min  | 🚶 |
| 🚴 Trento Sørumsand       | 2 min  | 🚶 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

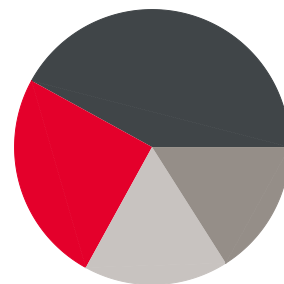
2 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

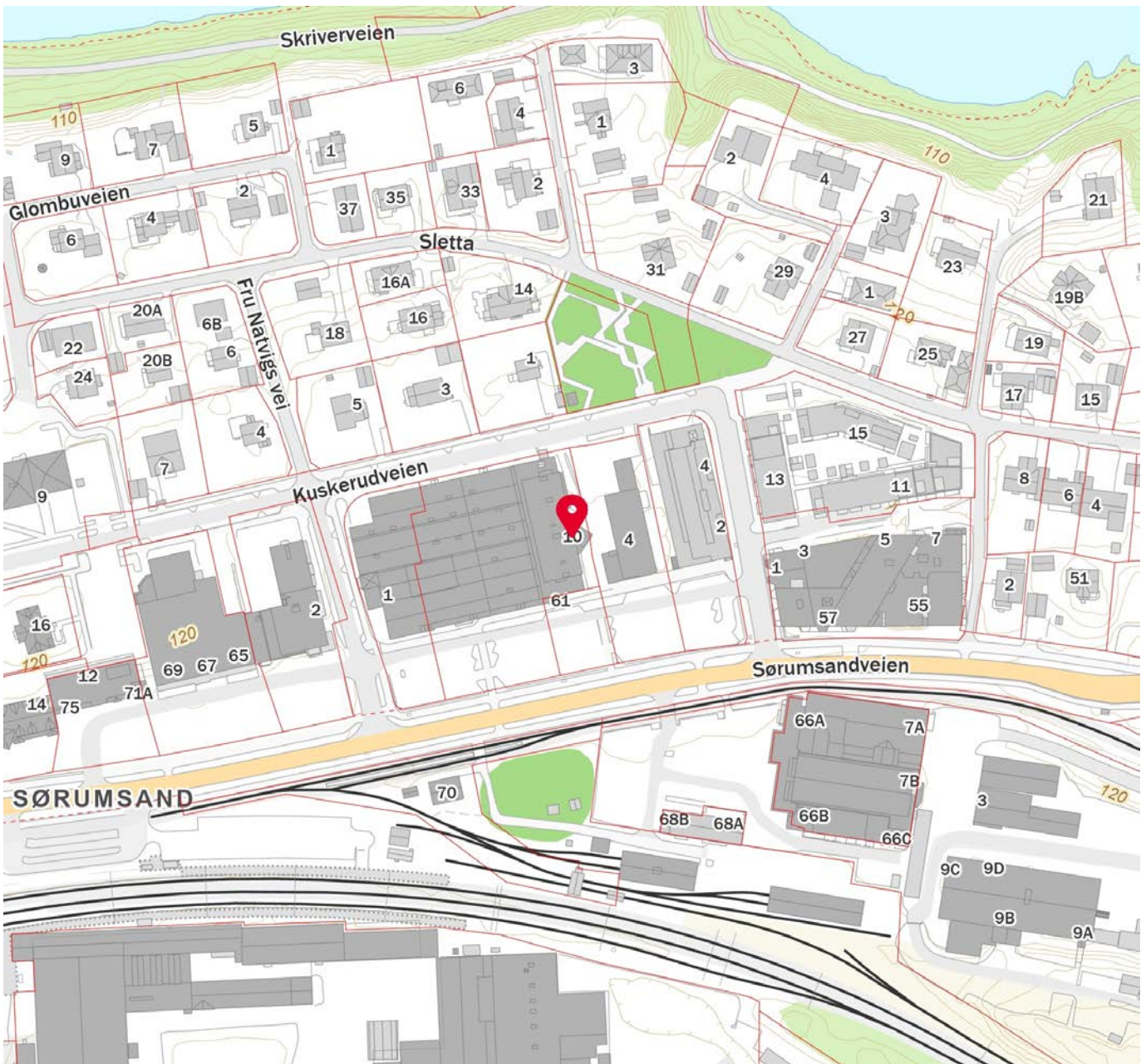
Vestby/Kuskerud

Sørumsand

Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Kuskerudveien 10  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Skjermo Slorafoss

**Telefon:** 926 37 136  
**E-post:** ess@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