

aktiv.

Spillplassen 1, 1920 SØRUMSAND

Attraktiv 3-roms fra 2008 med overbygd balkong, garasje plass, heis og god planløsning. Stille område, busstopp utenfor.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Attraktiv 3-roms fra 2008 med overbygd balkong, garasje plass, heis og god planløsning. Stille område

Velkommen til Spillplassen 1 – en lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet i andre etasje i et moderne bygg fra 2008 med heis. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket, med kort vei til buss, skole, barnehage og fine turområder. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 8 kvm med hyggelig utsyn. Det medfølger garasje plass i fellesanlegg.

Leiligheten har en innbydende entré med porttelefon og adkomst til bod/garderobesrom, samt en lys og luftig stue med gasspeis, åpen kjøkkenløsning og plass til spisebord. Videre er det to gode soverom – ett med flere garderobeskap. Badet er flislagt og har varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har balansert ventilasjon, og disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Nøkkelinformasjon

| | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Prisant.: | Kr 3 200 000,- | Antall rom: | 3 |
| Omkostn.: | Kr 81 350,- | Gnr./bnr. | Gnr. 325, bnr. 224 |
| Total ink omk.: | Kr 3 281 350,- | Snr. | 14 |
| Felleskostn.: | Kr 3 848,- | Oppdragsnr.: | 1106250067 |
| Selger: | Rune Ajaxson | | |
| Salgsobjekt: | Eierseksjon | | |
| Eierform: | Eierseksjon | | |
| Byggeår: | 2007 | | |
| BRA-i/BRA Total | 64/69 kvm | | |
| Tomtstr.: | 5158.3 m ² | | |
| Soverom: | 2 | | |

Innhold

| | |
|---|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 6 |
| Om eiendommen | 26 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Egenerklæring | 61 |
| Energiattest | 66 |
| Nabolagsprofil | 72 |
| Opplysninger fra forretningsfører | 75 |
| Innkalling til årsmøtet 2024 | 84 |
| Protokoll fra årsmøtet 2024 | 98 |
| Vedtekter | 102 |
| Trivselsregler | 109 |
| Forbrukerinformasjon | 118 |
| Budskjema | 119 |

Velkommen til Spillplassen 1

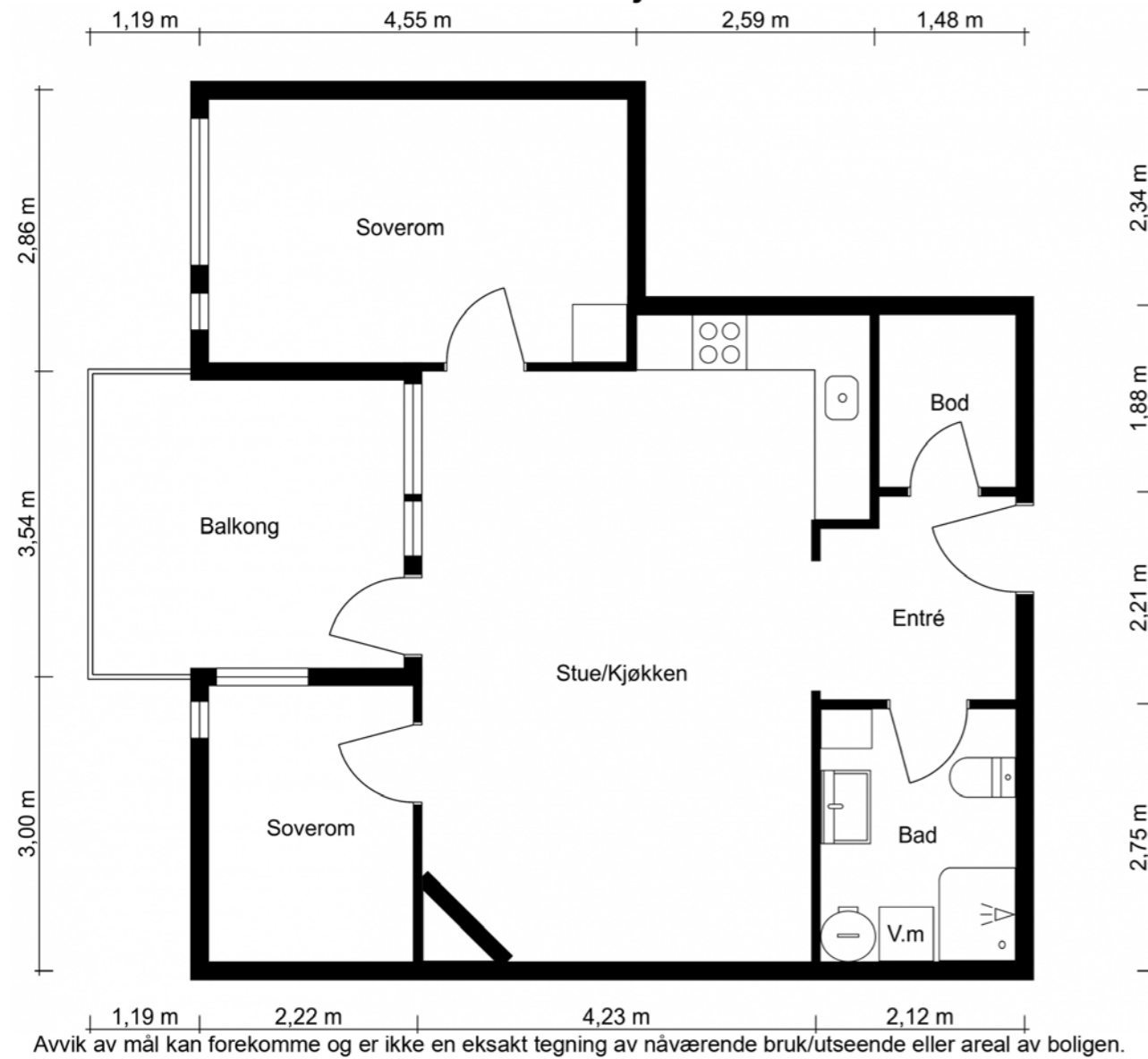


Plantegning

2. etasje



Spillplassen 1 2. Etasje



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

Stuen illustrert med forslag til møblering vist ved digital styling.





Kjøkkenet har opplegg
for oppvaskmaskin og nisje
for kjøl/frys.



Det er god plass til et spisebord av fin størrelse i stuen.
Bildet er digitalt stilet.







Hovedsoverom har god plass til
dobbeltseng, garderobe og annet møblement.
Bildet er digitalt stilet.





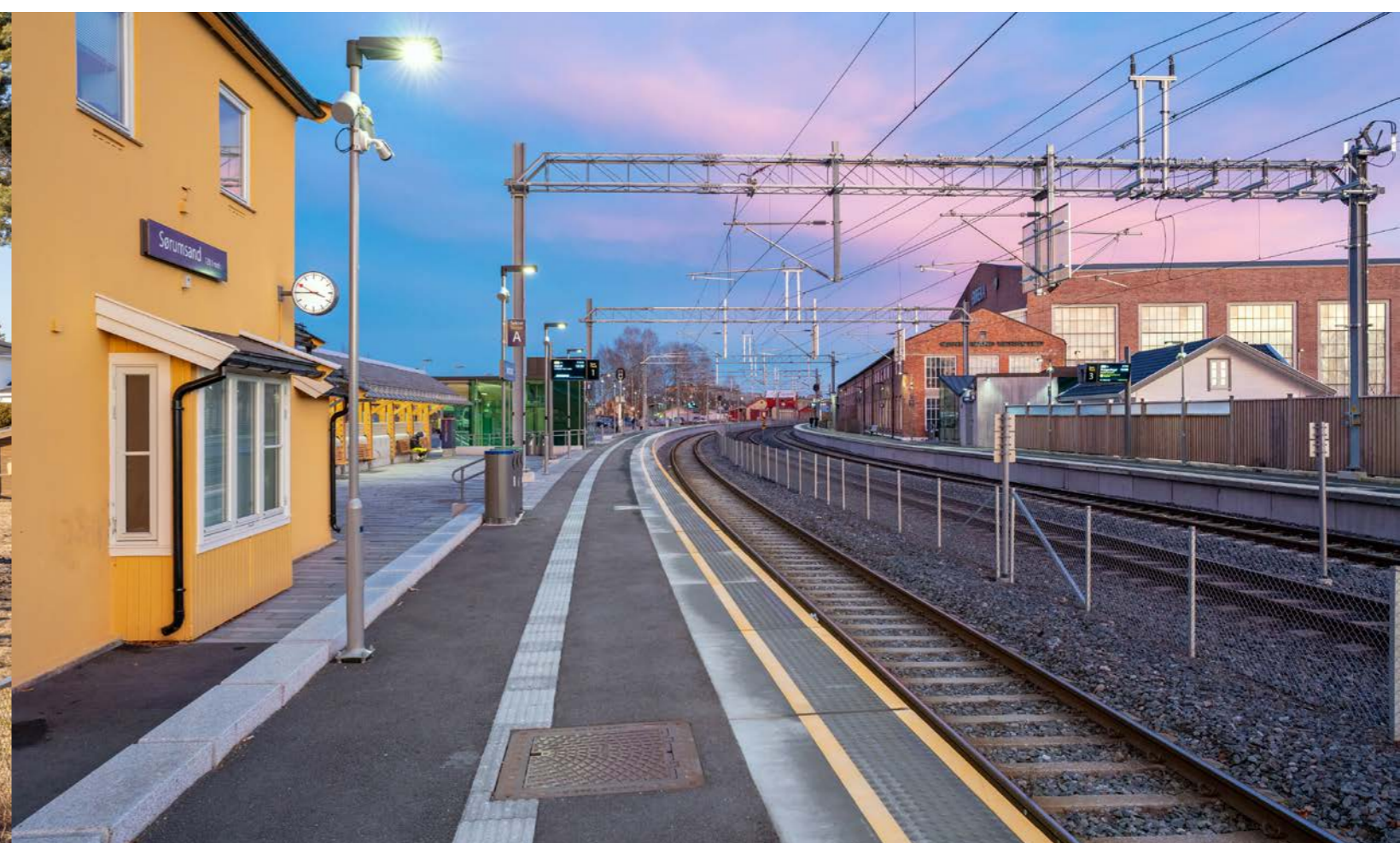
Soverom II er innredet med en praktisk skapseng som følger salget. Skapsengen gir god plassutnyttelse.






Nabolaget

Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasje.







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod2. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av baderomsmøbler.

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5158.3 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i andre etasje i en nordvestvendt boligblokk fra 2008, med heis og en gjennomtenkt planløsning. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med kort vei til barnehage, skoler og flotte turområder i nærliggende skog og lysløyper. Busstoppet ligger så å si rett utenfor døren, og det

er omtrent 3 km til Sørumsand sentrum med bymessige fasiliteter.

Fra stuen er det utgang til en skjermet, nordvestvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold fra sen ettermiddag til kveld. Balkongen har overbygg, sidevegger og spilerekkverk i front, som gir både skjerming og godt lysinnslipp. Dekke av terrassebord, panelkledd fasade og utelampe skaper et lunt og koselig uterom med plass til sittegruppe. Det er uttak for gassgrill på balkongen og Balkongen vender ut mot fellesareal og byr på et trivelig utsyn mot nabolaget.

Fellestomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og asfalterte parkeringsområder. I umiddelbar nærhet finnes både lekeplass og ballbinge – ideelt for familier og aktive barn.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en rolig blindvei i et ettertraktet og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Sørumsand har skoler på alle nivåer og utmerkede kollektivtransportmuligheter med både buss og tog. Området byr på et variert tilbud av butikker og tjenester, samt flere fritidsfasiliteter. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, inkludert allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen finner du også et skateanlegg og en sandvolleyballbane. For de som elsker friluftsliv, er det flotte turområder i nærheten, med flere innsjøer og preparerte skiløyper om vinteren.

Kuskerudnebben er et populært utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, og

tilbyr temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På den andre siden av Glomma finner du Bingsfossen, som har flotte sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. En tur med Tertitten-toget er også en anbefalt opplevelse i området.

Servicetilbud:

For dagligvarehandel finnes flere alternativer i nærområdet, som Rema 1000 på Sennerudtoppen, samt Kiwi, Bunnpris og Extra i Sørumsand sentrum. Fokus Butikksenter tilbyr et variert utvalg, blant annet apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen er lett tilgjengelige både med offentlig transport og bil, og byr på et bredt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbud:

Området har gode kollektivtilbud med både buss og tog, og nærmeste holdeplass ligger bare 100 meter fra leiligheten. Fra Sørumsand stasjon tar det cirka 15 minutter med tog til Lillestrøm og omtrent 30 minutter til Oslo S. Med bil tar det ca. 15 minutter til Rånåsfoss, 20 minutter til Lillestrøm, 30 minutter til Jessheim, 35 minutter til Oslo Lufthavn og 35 minutter til Oslo S.

Skole og barnehage:

Leiligheten ligger ca. 2,9 km fra Sørumsand barneskole, 3,7 km fra Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole. Kommunen har flere videregående skoler og et bredt utvalg av både kommunale og private barnehager. Skogkanten barnehage ligger kun ca. 500 meter fra leiligheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2008 etter byggesøknad fra 2006. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. saltak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Overbygget balkong utgang stue. Trekonstruksjon.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet baderomsmøbler og dusjhjørne

Arbeid utført av: Sørumsand Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet hadde felles skjeeggkre utryddelse i 2022 v/Pelias. Vet ikke om det var noe i denne leiligheten.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Felles skjeeggkre utryddelse v. Pelias i 2022.

Innhold

Planløsning

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Lys og tiltalende 3-roms selveierleilighet
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Utgang til overbygget balkong fra stue
- Innbydende entré med porttelefon
- Entreen har direkte adkomst til bod
- Kjøkken i åpen løsning med stue
- Luftig stue med plass for sofa og spisebord
- I stuen er det montert gasspeis
- Flislagt bad med varmekabler og dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- To gode soverom, ett med romslig garderobe
- Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 kvm.
- Kort vei til busstopp og gode servicetilbud

Entré

Leiligheten har adkomst via både trapp og heis opp

til leilighetsplan. Vel inne møtes du av en lys og innbydende entré med hvitmalte vegger og tak, i likhet med øvrige rom – noe som gir et luftig og helhetlig uttrykk. Gulvet er belagt med eikeparkett som er lagt sømløst videre inn i stue og kjøkken. Det er også montert en praktisk dørtelefon ved ytterdøren.

Rommet har god plass for oppheng av yttertøy, men har også direkte inngang til bod – som gir mulighet for en ryddigere entré om man ønsker å benytte boden som et lukket garderoberom. Entreen ligger åpen mot stuen, noe som gir en god romfølelse og naturlig flyt videre inn i leiligheten.

Kjøkken

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stuen, der kjøkkenet er bygd inn i hjørnet av rommet i en funksjonell L-form. Løsningen gir god arbeidsflyt og bidrar til en sosial og sammenhengende sone for matlaging og opphold.

Kjøkkenet har en moderne og tidløs innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er også benkebelysning som sikrer godt arbeidslys til matlagingen.

Videre har kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin, nisje for kjøll/frys, samt integrert avtrekksvifte over komfyrplassen. Parkettgulv og hvitmalte overflater viderefører det helhetlige uttrykket i leiligheten.

Stue

Stuen fremstår som lys og tiltalende, med åpen løsning mot kjøkkenet og store vinduer vendt mot nordvest – som gir et behagelig og naturlig lysinnslipp gjennom dagen. På gulvet er det parkett, og vegger og tak har lyse, malte flater. En gasspeis

med glassfront er bygd inn med en fin ramme og gir ekstra hygge og et lunt preg til rommet.

Stuen har god plass til både sofa, tv-løsning og spisebord, noe som gir fleksible møbleringsmuligheter til både hverdag og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong hvor sommeren kan nytes med utsyn over felles gårds plass og øvrig nabolag.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et kombinert bad og vaskerom, oppgradert i 2022 med ny servantinnredning og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Rommet fremstår som lyst og tidløst, med hvite fliser på både vegger og gulv, samt malt innvendig tak med taklampe. Elektriske varmekabler gir en behagelig gulvtemperatur.

Badet har et moderne servantmøbel med hvite skuffefronter, godt med oppbevaringsplass og en heldekkende servant. Over servanten er det montert et stort speil med belysning. Badet er videre utstyrt med toalett, dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, begge med eikeparkett på gulv, hvitmalte vegger og gode vindusløsninger som gir rikelig med naturlig lys. Det ene soverommet har en romslig garderobeløsning, mens det andre har plass til garderobeskap. Det ene soverommet er i tillegg utstyrt med en praktisk nedtrekkbar seng – en smart løsning som gir økt fleksibilitet i rommet. For ytterligere lagringsplass finnes det en innvendig bod ved entréen, samt en disponibel bod i felles kjeller på 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig noe merker og skader stedvis på parkett.

Innvendig > Radon

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

Noe merker på skapfronter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilstrekkelig fall på hele gulvet. Det er fall i nedslagssonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Skapseng i soverom II følger salget.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader. Viken Fiber.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP53244336.1.5

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales ihht. tilstandsrapport å gjennomføre radonmålinger. Eiendommen er under aktsomhetsområde for moderat til lav radon.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting

blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet informerer om eventuell fremtidig oppussing av oppgangen i Hus B, dette kan ha fremtidige påvirkninger på felleskostnader. Sameiet informerer om at det foreløpig ikke foreligger noen planer om økning av felleskostnader.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og gasspeis i stue, samt varmekabler på badet. Boligen har balansert ventilasjon, som sørger for godt innneklima. Rens av kanalene ble utført i 2022. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har sikringskap med automatsikringer. For øvrig er det sprinkleranlegg i tak, samt komfyrvakt montert på kjøkkenet. Leiligheten er også tilknyttet felles kabel-tv.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune på 2 promille. Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten. Først reduseres verdien til 49 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 2 200 000 for hver godkjent boenhet. Det gir oss skattegrunnlaget som det skal betales 2 promille av i 2025. Foreløpig utregning fra kommunen viser eiendomsskatt på kr 0 for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 1 486 660

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 3 034 000

Formuesverdi sekundær år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdi ihht. opplysninger i brev fra Lillestrøm kommune.

Andre utgifter

Servicekostnader for gasspeis pr. år pr. seksjon er ca. 1 350,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

64/2298

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Grunnet økning av kommunale avgifter og ny renholdavtale så er det nødvendig med en økning av felleskostnadene/husleien: 3 roms = 138 kr, iht. "Rødstrupeåsen Terrasse - Protokoll for ordinær generalforsamling" datert 15.05.2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3848

Kommentar fellesgjeld

Det er pt. ingen fellesgjeld registret på boenheten.

Andel fellesformue

Kr 41 344

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse

Organisasjonsnummer

993470848

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rødstrupeåsen terrasse. Eierseksjonssameiet er et boligsameie hver det er tilknyttet 30 boligseksjoner. Eiendommen gnr. 125 bnr. 224 ligger i Sørum kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er pt. ingen lån registret på sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets trivselsregler. Det er tillatt å ha hund og/eller katt dersom eier har underskrevet "Erklæring om dyrehold".

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Sameier anbefales å skaffe en egen forsikring som dekker innbo og løsøre.
- Det foreligger ansvars- og vedlikeholdsplikt til den enkelte sameier iht. vedtektene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 325, bruksnummer 224, seksjonsnummer 14 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/325/224/14:
19.02.2025 - Dokumentnr: 197755 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

21.11.2007 - Dokumentnr: 952766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/2298

Servituttene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Orderud B10, Spillplassen 1, leilighet B4 datert 12.01.2009. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:
- Ferdigstillelse for byggets øvrige leiligheter.

Det er utstedt ferdigattest for Garasje, uthus, anneks til bolig / Nytt bygg - ikke boligformål under 70 kvm på eiendommen datert 17.06.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er Kommuneplanområde for "Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035", vedtatt 14.6.2023.

Eiendommen er tilknyttet Reguleringsplanområde for "Orderudåsen sør", vedtatt 22.3.2000.

Det er pr. 19.02.25 ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

DOK-analyse for eiendom 3205-325/224:

- Eiendommen har løsmasser av bart fjell. Det er ikke grunnvannpotensial i løsmassene.

- Eiendommen er under marin grense, og marin leire er stort sett fraværende.

- Eiendommen er under aktsomhetsområde for moderat til lav radon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes og godkjenne, iht. vedtektene.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes

til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
80 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

81 350 (Omkostninger totalt)
92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 292 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 295 050 (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 81 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførrel

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 135,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsførrel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler





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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato
26.03.2025

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Spillplassen 1, 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 325, bnr. 224, snr. 14

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1698

Referansenummer: XX5682

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Rune Ajaxson



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

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, annek, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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 tjenestetyper.

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 2008 etter byggesøknad fra 2006. 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.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. saltak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med 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: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Overbygget balkong utgang stue. Trekonstruksjon. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVEDIG

[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. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant fra 2022, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne fra 2022 i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjøll/frys og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er foretatt kanalrens i 2022. 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 røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 69 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 69 m ² |
| Totalpris | 3 150 000 |

Areal

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

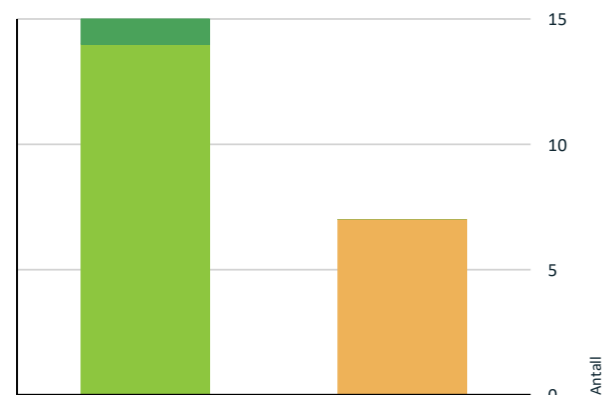
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 prisestimater 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. Hvitvarer 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang stue. Trekonstruksjon.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig 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 noe merker og skader stedvis på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig fall på hele gulvet. Det er fall i nedslagssonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det gjøres oppmerksom på at manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan resultere i vannansamling og potensielle vannskader på gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.

Dokumentasjon på utført arbeid bør fremlegges hvis dette er mulig. Med tanke på badets alder på 17 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant fra 2022, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne fra 2022 i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Noe merker på skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er foretatt kanalrens i 2022.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Anlegget er eldre og det er ikke fremvist samsvarserklæring

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.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert røykvarsler 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?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

| | | | | | | | |
|--|---|---------------------|------------------|----------------------------------|--------|--------------------------------|------------------|
| <p style="text-align: center;">Hovedbyggets BRA/BRA-i 69 m²/64 m²</p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p> | <p style="text-align: center;">Markedsverdi Kr 3 200 000</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p> | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 150 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p> | <table border="1"> <tr> <td>Markedsverdi</td> <td style="text-align: right;">3 150 000</td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue +</td> <td style="text-align: right;">41 344</td> </tr> <tr> <td>Konklusjon markedsverdi</td> <td style="text-align: right;">3 200 000</td> </tr> </table> | Markedsverdi | 3 150 000 | Tillegg for andel fellesformue + | 41 344 | Konklusjon markedsverdi | 3 200 000 |
| Markedsverdi | 3 150 000 | | | | | | |
| Tillegg for andel fellesformue + | 41 344 | | | | | | |
| Konklusjon markedsverdi | 3 200 000 | | | | | | |

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 | SALGS DATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rødstrupeåsen 21 ,1920 SØRUMSAND 61 m ² 2011 2 sov | 16-10-2023 | 3 290 000 | 3 175 000 | | 3 175 000 | 52 049 |
| 2 Spillplassen 3 ,1920 SØRUMSAND 63 m ² 2007 2 sov | 30-05-2021 | 2 990 000 | 2 990 000 | | 2 990 000 | 47 460 |
| 3 Spillplassen 3 ,1920 SØRUMSAND 62 m ² 2007 2 sov | 01-10-2020 | 2 890 000 | 2 900 000 | | 2 900 000 | 46 774 |
| 4 Spillplassen 3 ,1920 SØRUMSAND 63 m ² 2007 2 sov | 14-09-2020 | 2 850 000 | 2 800 000 | | 2 800 000 | 44 444 |
| 5 Blåmeismyra 10E ,1920 SØRUMSAND 65 m ² 2004 2 sov | 22-11-2020 | 2 690 000 | 2 690 000 | | 2 690 000 | 41 385 |
| 6 Spillplassen 3 ,1920 SØRUMSAND 97 m ² 2007 3 sov | 07-07-2021 | 3 950 000 | 3 850 000 | | 3 850 000 | 39 691 |

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Fellesutgifter | Kr. | 46 176 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 46 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 450 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 3 000 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 150 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 150 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 150 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

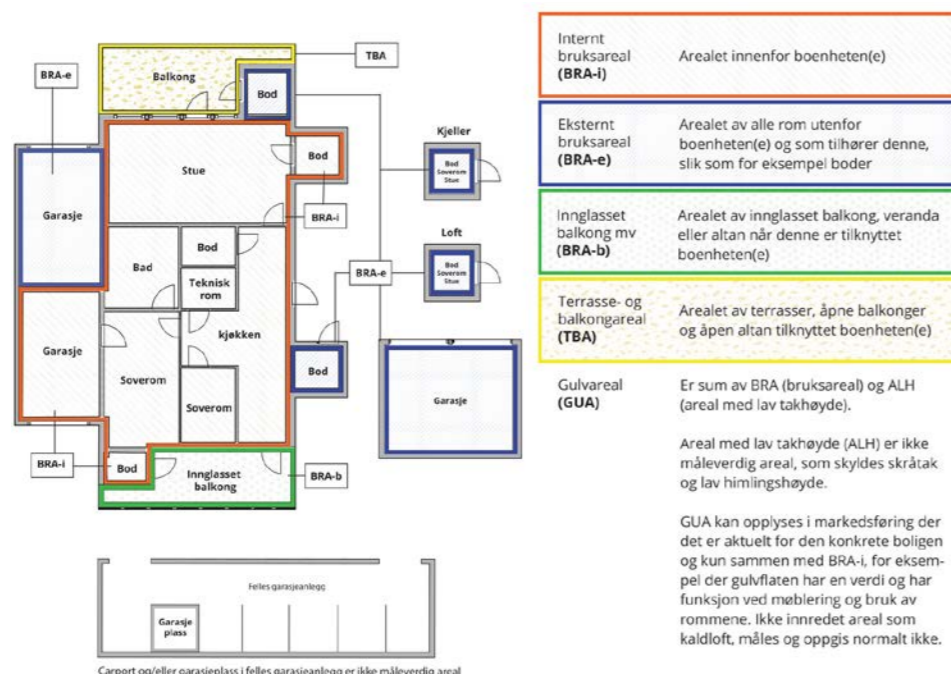
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 64 | | | 64 | 8 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| SUM | 64 | 5 | | | 8 |
| SUM BRA | 69 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Tilhørende garasjeplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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?

Kommentar: Oppgradering av baderomsmøbler.

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

| Boligbygg med flere boenheter | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| | 61 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 17.3.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
| | Rune Ajaxson | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|---|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 325 | 224 | | 14 | 5158 m ² | Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

Adresse

Spillplassen 1

Hjemmelshaver

Ajaxson Rune

Boligselskap

Sameiet Rødstrupeåsen

Felles formue

Kr. 41 344 31.12.2024

Eierandel

64 / 2298

Organisasjonsnr

993470848

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Endeleilighet beliggende til på Orderudtoppen i Sørumsand kommune, i rolig boligområde. Kort vei til lysløyper/skogsturer. Gangavstand til barnehage, skoler og offentlig transport. Ca. 3 km til Sørumsand sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Ca. 15 min til Lillestrøm og 40 minutter til Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 2 000 000 | 2014 |

Forsikring

| | | | | |
|--|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| IF skadeforsikring | SP53244336.1.5 | | | |
| Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 19.02.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Megler | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Midlertidig brukstillatelse | Gjennomgått | | Nei |
| Internkontrollhåndbok | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.03.2025 | |
| 2 | 17.03.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tjenestetyer.

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 funksjonsprøving 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 slitasje: 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 bygningsfaglig 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, bygningsfaglig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsfaglig 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/personvernerklaering/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/XX5682>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsfaglig arbeid eller oppførelse ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Sørumsand | |
| Oppdragsnr. | |
| 1106250067 | |
| Selger 1 navn | |
| Rune Ajaxson | |
| Gateadresse | |
| Spillplassen 1 | |
| 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 | 2014 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 10 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RA

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura servantskap og dusjvegg.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

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

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

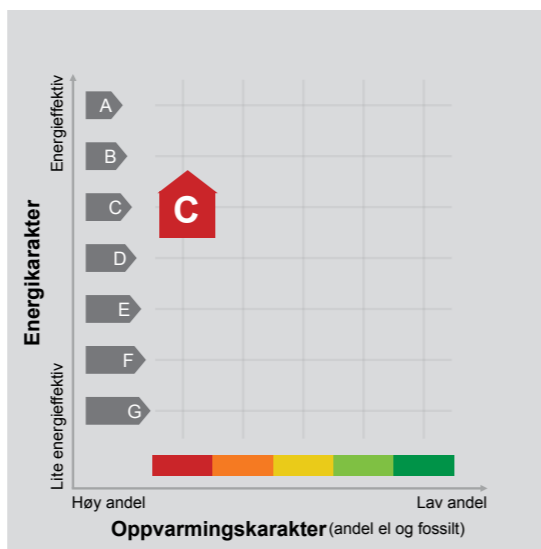
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Rune Ajaxson | e6970ead44491fcaa327108 dd10a963784458341 | 19.02.2025 12:04:27 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1106250067

Document reference: 1106250067

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Spillplassen 1 |
| Postnummer | 1920 |
| Sted | SØRUMSAND |
| Kommunenavn | Lillestrøm |
| Gårdsnummer | 325 |
| Bruksnummer | 224 |
| Seksjonsnummer | 14 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 24934055 |
| Bruksenhetsnummer | H0103 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-82037 |
| Dato | 19.02.2025 |



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innnetemperaturen

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 | 2008 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 64 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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>)

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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: 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 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Spillplassen 1 - Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------------|----------|------|
| Sørumsand stasjon Linje F1, R14 | 5 min 🚶 | 3 km |
| Oslo Gardermoen | 36 min 🚶 | |
| Orredalen Linje 366 | 0 km | |

Skoler

| | | |
|---|----------|---------|
| Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser | 5 min 🚶 | 2.6 km |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser | 7 min 🚶 | 3.9 km |
| Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser | 6 min 🚶 | 3.1 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 23 min 🚶 | 19.3 km |

«Beliggenhet, nærhet til naturen, avstand til fasiliteter. Frihetsfølelsen, menneskene. En plass hvor du kan være den du er»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

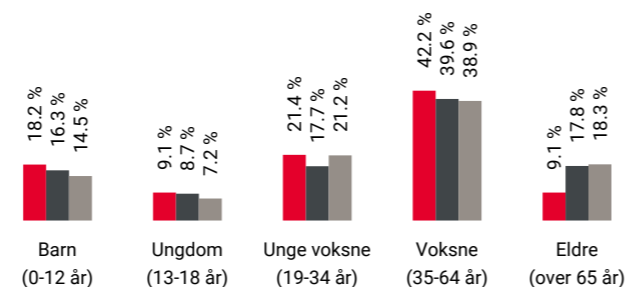
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Orderud | 1 165 | 519 |
| Sørumsand | 5 793 | 2 543 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|----------|--------|
| Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn | 5 min 🚶 | 0.4 km |
| Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn | 23 min 🚶 | 1.7 km |
| Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn | 5 min 🚶 | 2.5 km |

Dagligvare

| | | |
|---|---------|--------|
| Rema 1000 Sennerudtoppen | 4 min 🚶 | |
| Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 5 min 🚶 | 3.2 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



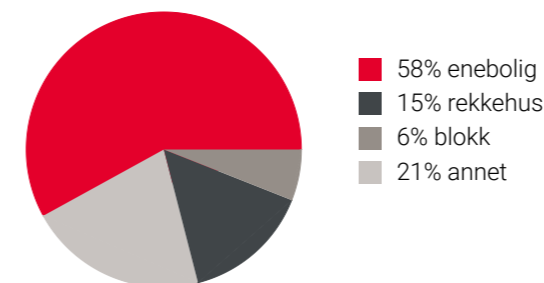
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Orderud Sør Ballbinge Ballspill | 0.1 km |
| Orderudåsen ballplass Ballspill | 14 min 🚶 1 km |
| Trento Sørumsand | 5 min 🚶 |
| Spentst Sørumsand | 6 min 🚶 |

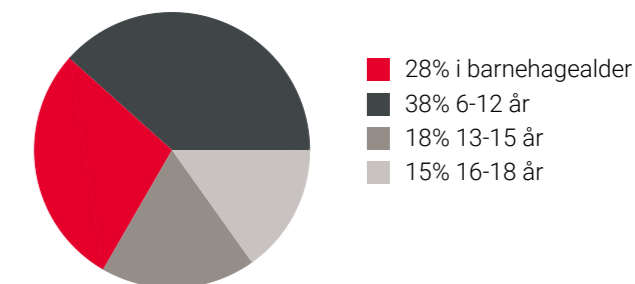
Boligmasse



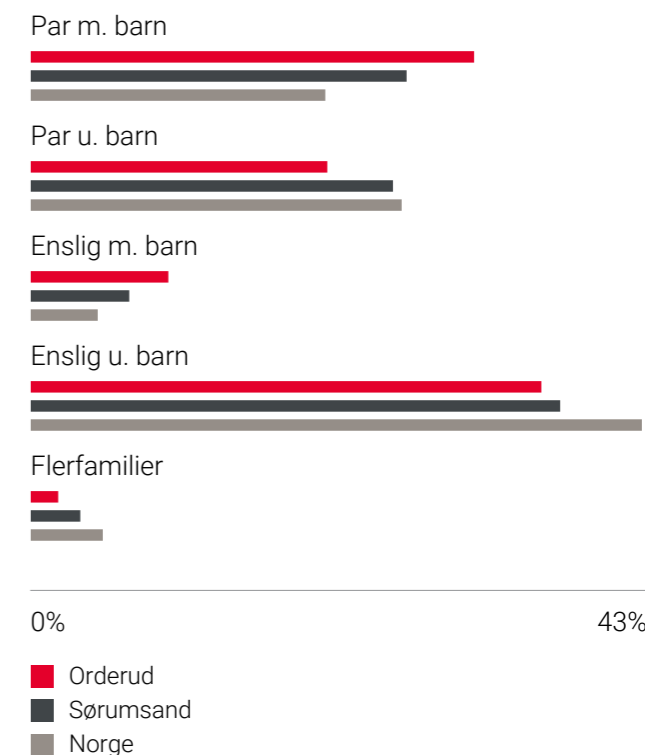
Varer/Tjenester

| | |
|------------------------|---------|
| Fokus Butikksenter | 6 min 🚶 |
| Boots apotek Sørumsand | 6 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

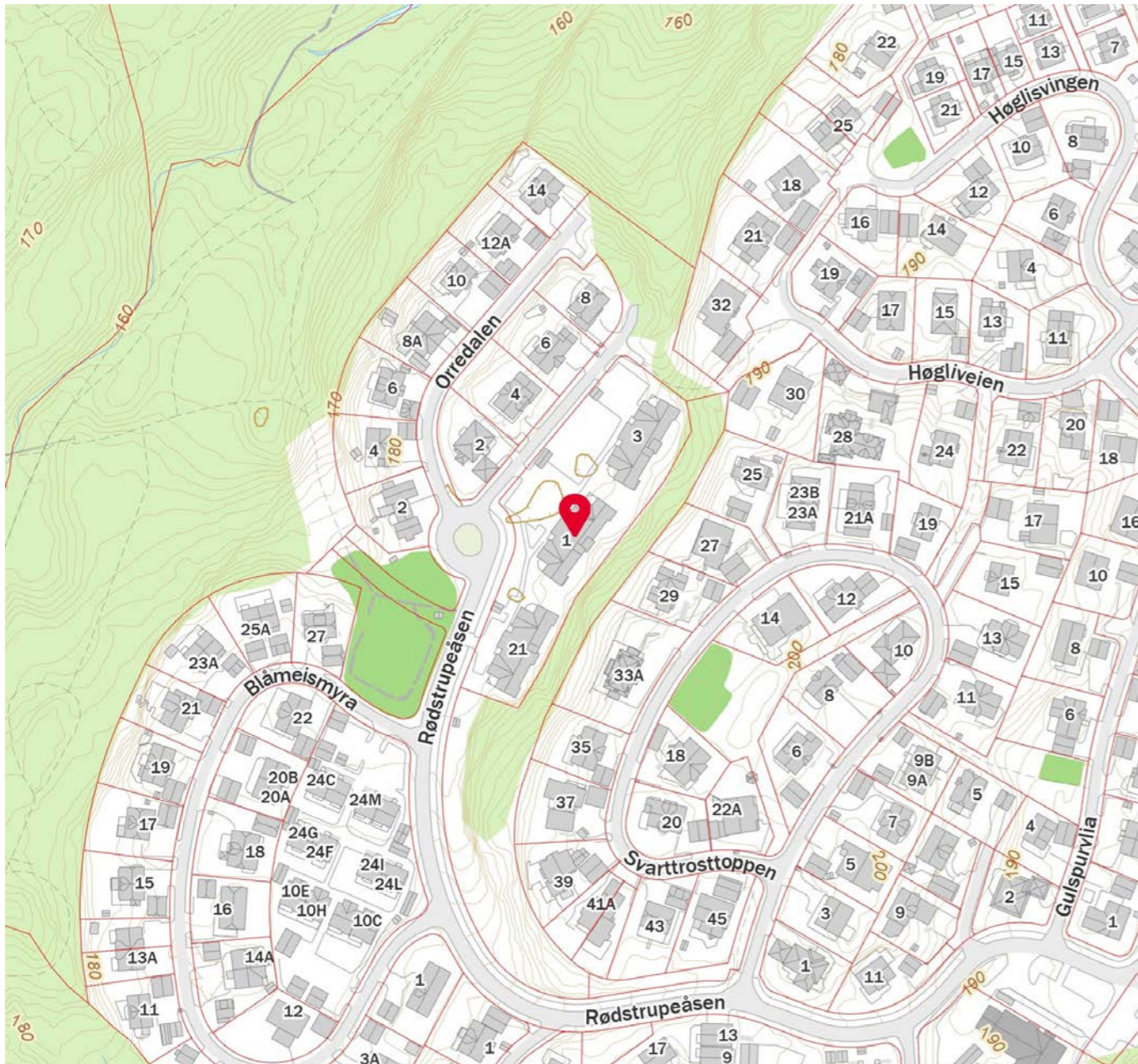
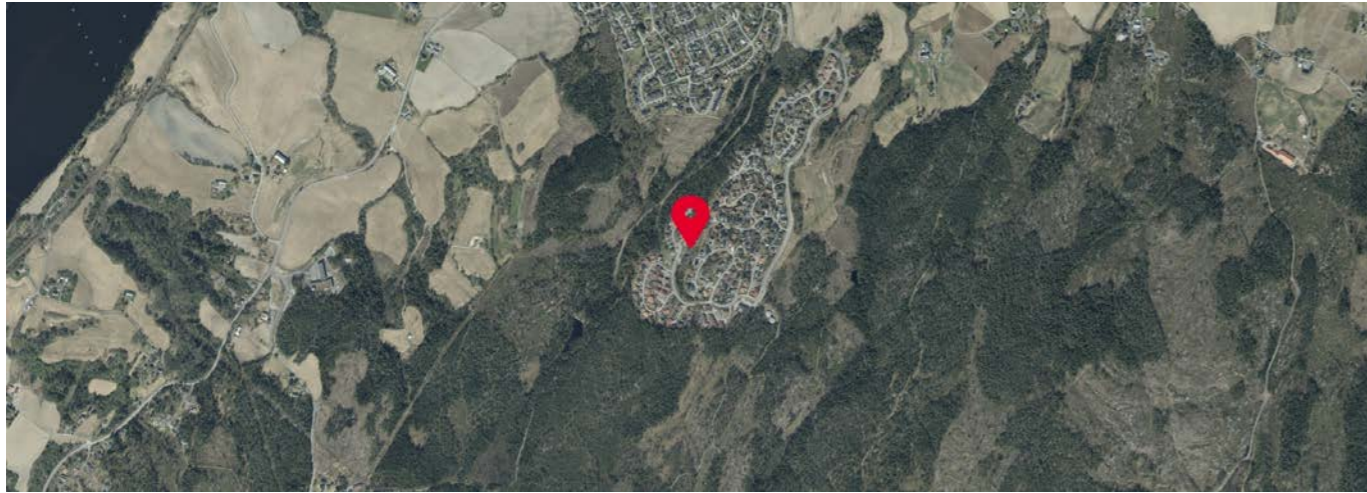


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse Org.nr: 993 470 848 Gnr. 325 Bnr. 848

Kommune: Lillestrøm

Adresse: Spillplassen 1 Seksjon nr. 14

Eier: Rune Ajaxson

Restanse: Ajour pr. februar 2025

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.68165

Eierskiftegebyr inkl. mva.: kr 6 000 EHF-faktura sendt, kopi vedlagt

Megleropplysninger inkl. mva.: kr 4 000 EHF-faktura sendt, kopi vedlagt

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Megler bes kontakte Lillestrøm Kommune.

Økning av felleskostnader Foreligger ingen planer om dette.

Mottatt krav om offentlige pålegg Nei

Mottatt nabovarsel Nei

Dyrehold: Ja, se vedlagte trivselsregler pkt. 4

Antall leiligheter: 30

Adresser: Spillplassen 1 og 3, Rødstrupeåsen 21

Festeforhold: Eiet tomt

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF, polisenr. SP53244336.1.5

Ingen hussoppforsikring

Felleslån: Nei

Styregodkjenning salg: Ja

Fremleie: Tillatt, se vedtekter pkt. 4

Styreleder / kontaktperson: Fredrik Tvinde

Kontaktopplysninger styreleder: Telefon 468 05 700 e-mail: f.tvinde@gmail.com

P.plass: Ja, følger seksjonen El-bil lading: Nei

TV/Internett: Viken Fiber inkludert

Avregnes særskilt: Service gasspeis, ca. kr. 1 350 pr. år pr. seksjon

Andel fellesgjeld: Ingen fellesgjeld

Andel Fellesformue: Se vedlagt utskrifter vedlegg skattemelding

Månedlig felleskostnad: Se vedlagt kopi av faktura

Ligningsverdi: Kontakt eier eller Lillestrøm Kommune.

Vedlagt følger:

Opplysnings-skjema m/div.vedlegg, innkalling/protokollsammemøte 2024,
vedtekter/trivselsregler

Oslo, 19.02.2025

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE
 ORG.NR.: 993 470 848, GNR. 325, BNR. 224, KOMMUNENR. 3030 LILLESTRØM

Rediger

Snr.: H-nr: Eierbrøk:

Adresse: Oppgang: Etasje: Rom:

Poststed:

| Eier navn | Fødselsnr | Telefon | Fra dato | Til dato |
|--------------|--------------|---------|------------|----------|
| Rune Ajaxson | 040762-45792 | | 09.07.2014 | |

Memo:

Adresse II: Fremleie:

Adresse III: Fremleier:

Poststed: Telefon:

Eier fra: Eier til: Fødselsnr.:

Flere eiere: Endring: Fra: Til:

19.02.2025 13:13:18

Etiketter Signatur: Utskrift Skjema

NORDBERG
 eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
 E-post: post@nordberg-eiendom.no
 Orgnr: 993470848

Faktura #101682

Rune Ajaxson
 Langbråten 139
 2063 Jessheim

Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse
 v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
 Erich Mogensøns vei 12
 0594 Oslo
 Norge

| Fakturainformasjon | |
|--------------------|------------|
| Fakturanummer | 101682 |
| Fakturadato | 01.03.2025 |

| Betalingsinformasjon | |
|----------------------|--------------------|
| Beløp | 3 848,00 |
| Forfallsdato | 01.03.2025 |
| Bankkonto | 15038368165 |
| KID | 100000003801016827 |

Gjelder Seksjon 14 - B4 for periode 2025.03.01 til 2025.03.31.

| | |
|------------------|----------|
| Fellesutgifter | 3 241,00 |
| Trappevask | 264,00 |
| Vedlikeholdsfond | 343,00 |

Kontonr 15038368165 **Totalt 3 848,00**

Forfallsdato: 01.03.2025

Fakturanummer: 101682
 Dato: 01.03.2025

Rune Ajaxson
 Langbråten 139
 2063 Jessheim

Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse
 v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
 Erich Mogensøns vei 12
 0594 Oslo
 Norge

Belast konto:

KID 100000003801016827 **Totalt 3 848,00**

Kontonr 15038368165

Rune Ajaxson
Langbråten 139
2063 JESSHEIM

Arsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Sam. Rødstrupeåsen Terrasse
Organisasjonsnr: 993470848

| | |
|---|-------|
| Inntekter (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 2.8.1) | 1386 |
| Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 3.3.4) | 0 |
| Formue (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.5.3) | 41344 |
| Gjeld (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.8.2) | 0 |
| Formuesverdi (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1) | * |

Rune Ajaxson

Seksjon 14 - B4
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Sam. Rødstrupeåsen Terrasse
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Bankenes Boligmegler AS

Postboks 54
1931 AURSKOG
Norway

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

| Fakturainformasjon | |
|------------------------|----------------|
| Fakturanummer | 103802 |
| Fakturadato | 19.02.2025 |
| Kundenummer | 133 |
| Ordrenummer | 3802 |
| Ordredato | 19.02.2025 |
| Vår referanse | Hans Færgestad |
| Deres referanse | |

| Betalingsinformasjon | |
|----------------------|---------------|
| Beløp | 6 000,00 NOK |
| Forfallsdato | Ved oppgjør |
| Bankkonto | 1506.38.86898 |
| KID | 1038021331 |

| Produktnr | Produkt | Antall | Pris | Mva | Sum |
|-----------|---|--------|----------|-----|----------|
| 61 | Eierskiftegebyr Spillplassen 1, snr. 14 Deres ref: 1106250067 | 1,00 | 4 800,00 | 25% | 4 800,00 |

| Mva-sats | Grunnlag | Mva | Sum ekskl. mva | Sum mva | Avrunding | Totalt å betale |
|----------|----------|----------|----------------|--------------|-----------|-----------------|
| 25% | 4 800,00 | 1 200,00 | 4 800,00 NOK | 1 200,00 NOK | 0,00 NOK | 6 000,00 NOK |

| | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|
| Avsender Nordberg Eiendomsforvaltning AS Erich Mogensøns vei 12 0594 Oslo NO | Telefon 004794830305 E-post Web | Orgnr NO931098527MVA Foretaksregisteret | Kontonr KID IBAN SWIFT | 1506.38.86898 1038021331 |
|---|---|--|---|-----------------------------|

Bankenes Boligmegler AS
Postboks 54
1931 AURSKOG
Norway

Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

| Fakturainformasjon | |
|--------------------|----------------|
| Fakturanummer | 103801 |
| Fakturadato | 19.02.2025 |
| Kundenummer | 133 |
| Ordrenummer | 3801 |
| Ordredato | 19.02.2025 |
| Vår referanse | Hans Færgestad |
| Deres referanse | |

| Betalingsinformasjon | |
|----------------------|---------------|
| Beløp | 4 000,00 NOK |
| Forfallsdato | 19.02.2025 |
| Bankkonto | 1506.38.86898 |
| KID | 1038011332 |

| Produktnr | Produkt | Antall | Pris | Mva | Sum |
|-----------|--|--------|----------|-----|----------|
| 60 | Opplysningsgebyr Spillplassen 1, snr. 14 Deres ref: 1106250067 | 1,00 | 3 200,00 | 25% | 3 200,00 |

| Mva-sats | Grunnlag | Mva |
|----------|----------|--------|
| 25% | 3 200,00 | 800,00 |

| | |
|------------------------|---------------------|
| Sum ekskl. mva | 3 200,00 NOK |
| Sum mva | 800,00 NOK |
| Avrunding | 0,00 NOK |
| Totalt å betale | 4 000,00 NOK |

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Vår ref: 1106250067
Sørumsand, 19.02.2025

Megleropplysninger på Spillplassen 1 - gnr. 325, bnr. 224, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|--------------|-------------------------------|-------------|
| Rune Ajaxson | Langbråten 139, 2063 Jessheim | 04.07.1962 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | | |
|---------------------------------|--|------|---|---------|--|
| Navn på | | | | | |
| Styreleder | Navn | Tlf. | E-post. | | |
| Informasjon om eiendommen | | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. | Bnr. | Snr. | Kommune | |
| Sameiets org.nr: | | | Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet | | |
| Navn på bortfester: | | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisnr. | | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. | | |

| | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|
| Avsender Nordberg Eiendomsforvaltning AS Erich Mogensøns vei 12 0594 Oslo NO | Telefon 004794830305 E-post | Orgnr NO931098527MVA Foretaksregisteret | Kontonr KID IBAN SWIFT | 1506.38.86898 1038011332 |
| | Web | | | |

| | | | | | |
|---|--|--|--|----------------------|--------------|
| Parkering og garasje | | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Plassens nummer: | | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | | |
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | |
| Fremleie/godkjennelse | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | |
| Har sameiet formue? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? | Seksjonens andel formue? | | |
| | | Kr | Kr | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | Fellesutgiftene inkluderer: | | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |

| | | | |
|---|--|-------------|---------------------------|
| Gebyr | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: |
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier | | | |
| Skriv her: | | | |

For Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oyvind.saegrov@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand



Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 15.05.2024 for Rødstrupeåsen Terrasse.

Møtested: Gamle rådhuset.
Tid: kl. 19:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

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

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsberetning 2023

Sak 3: Regnskap 2023

Sak 4: Budsjett 2024

Sak 5: utredning om installasjon av gitter til sprinkelanlegg hodene de tre byggene.

Sak 6: Økning av felleskostnader/husleie

Sak 7: Utrede om sameiet skal knytte seg til en vaktmestertjeneste

Sak 8: Personvalg

Sak 9: Diskusjons saker.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning 2023

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 1 527 307 (mot budsjett 1 533 000)

Utgifter: 1 583 894 (mot budsjett 1 588 000)

Resultat: -24 983 (mot budsjett -45 000)

Regnskapet viser et underskudd på Kr. 24 983 mot et budsjettert underskudd for 2023 på Kr. 45 000.

Egenkapitalen er pr. 31.12.23 Kr. 1014 226, inkludert vedlikeholdsfondet mot kr. 1039 209, pr. 31.12.22

Det er avsatt kr. 383 559 av egenkapitalen til vedlikeholdsfondet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikten som framkommer under noter til regnskapet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Budsjett 2024

Se dokumenter for regnskap og budsjett sak 7. Det budsjetteres med et overskudd på kr. 334 452 i 2024. Dette kommer av at det ikke er planlagt noe større vedlikehold i 2024, men kan bli noe redusert hvis bygg B gang får en oppussing.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Forslag godkjennes"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: utredning om installasjon av gitter til sprinkelanlegg hodene de tre byggene.

styret ønsker å utrede om det er nødvendig å installere gitter til sprinkelanlegg hodene i de tre byggene for å gjøre det vanskeligere og utløse dem ved uhel.

For

"Forslag Godkjennes"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Økning av felleskostnader/husleie

Grunnet økning av kommunale avgifter og ny renholdsavtale så er det nødvendig med en økning av felleskostnadene/husleien.

2 roms = 131 kr

3 roms = 138 kr

4 roms = 188 kr

For ★ **Styrets innstilling**

"Forslag godkjennes"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Utrede om sameiet skal knytte seg til en vaktmestertjeneste

Det er ønsket at man skal utrede kostnader ved eventuelt å knytte seg til en vaktmestertjeneste som kan hjelpe til når det kommer til vedlikehold av sameiets verdier/bygninger.

For

"Forslag godkjennes"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Fredrik Tvinde

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

- Therese Gulbrandsen
- Robertas Michus

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

- Kari Haug

Kandidater til **Vara (2 år)**:

Sak 9: Diskusjons saker.

Saker som ikke skal stemmes på, men som trengs å tas opp/diskutert.

1. Gassvarslere i alle leilighetene.

SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

ÅRSBERETNING 2023

1. STYRETS SAMMENSETNING 2022

Styret:

Styreleder: Ruth Eckhoff

Styremedlem (nestleder): Fredrik Tvinde

Styremedlem: Lise Lund Andresen

Styremedlem: Martin Skivik Berg

Varamedlem: Kari Haug

Varamedlem: Pia Berge

Valgkomite:

Styret.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er *Nordberg Eiendomsforvaltning AS*.

Sameiets revisor er *UNIC Revisjon AS*.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiets fulle navn er *Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse*. Sameiets eiendom har gårdsnummer 125, bruksnummer 224. Sameiet består av 30 boligseksjoner med en blanding av 2, 3 og 4 roms leiligheter.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrifter skal det være installert minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet. Det er den enkelte sameiers ansvar at dette finnes i leilighetene. Det er montert sprinkleranlegg i fellesområder samt toppetasje i hvert hus.

TV og internett

Sameiet er p.t. tilknyttet *Viken Fiber*.

Vaktmester

Det er ingen vaktmestertjeneste tilknyttet sameiet og styret oppfordrer derfor alle beboere om å melde mulige feil og mangler direkte skriftlig til styret. Styret vil deretter vurdere henvendelsen og iverksette eventuelle nødvendige tiltak for reparasjon og vedlikehold.

Fritz Kjos var fram tom. juni 2023 engasjert til å utføre visse oppgaver på vegne av styret, samt følge opp faste drifts- og vedlikeholdsavtaler med eksterne aktører. Styret overtok disse oppgavene 1.07.2023. Fritz har veiledet oss i en overgangsfase.

4. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i *Eika forsikring*. Polisenummer er 3505478/28.

Den enkelte sameier må sørge for egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (også i boder), da dette ikke dekkes av sameiets forsikring.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne ta kontakt med styret slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet. Den enkelte beboer skal ikke ta direkte kontakt med forsikringsselskapet uten at styret er informert.

5. EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt via ligningskontoret. Ligningsoppgave sendes fra forretningsfører hvert år til bruk i selvangivelsen.

Omsetning av seksjonene gjøres av hver enkelt eier og til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

Alle plikter å informere styret og forretningsfører ved salg og utleie av eierseksjoner.

Per dags dato er sameiet fri for langsiktig gjeld.

6. STYRETS ARBEID

- Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023. Styret ga også for denne perioden avkall på styrehonorarer for å kunne hyre Fritz Kjos til oppgaver med å forhandle fram og følge opp serviceavtaler mm. Fritz har lagt ned et stort arbeide for sameiet også i år, og vi takker for dette. Styret har mottatt honorarer for siste halvdel av 2023.
- Styret har fortsatt fokus på Helse, miljø og sikkerhet (HMS). Takene og fasadene er kontrollert flere ganger, og vi har fulgt med på avrenning fra terrasser, spesielt i Rødstrupeåsen 21. Derble det også fulgt med på vannavrenning på fasade ved vifteutløp samme hus, det viste seg å være kondens. Også et fuktproblem i sprinklerrommet, samme hus ble fulgt med på, og alle beboere testet om det var avrenning fra toaletter. Det viste seg også å være kondens.
- En kjedelig hendelse oppsto da en beboer satt fast i heis ved strømbrydd. Vi har gjennomgått tiltak ved liknende framtidige situasjoner.
- Firmaet Pelias har gjennomført de siste to behandlingene mot skjeggkre i alle hus. Behandlingn ble avsluttet august 2023.
- Vi har gått gjennom brannforebyggende tiltak.
- Vi har fått skiftet noen lyspærer i lyktestolper, og feil ved lyssensorer i 2 garasjer har blitt utbedret.

VERSJON : 23.03.2024

- Vi har kontakt med et rørleggerfirma om reparasjon av noen utvendige vannkraner. De skal repareres våren 2024.
- Det har vært sendt ut fem nyhetsbrev. De har omhandlet sykkelparkering, avrenning fra terrasser, låsing, røyklukt i oppgang mm.
- Styret har gjennomgått vedlikeholdsplanen fra BER fra 2021, og laget en plan for ha som skal utføres av vedlikehold for 2024.
- Styret har også gjennomgått Sameiets forsikring i Eika. Det viste seg at forsikringen ikke dekket med enn 20 seksjoner. Vi fikk da en ny avtale for 30 nheter. Styret har også innhentet tilbud fra flere andre forsikringsselskaper.
- Dugnad ble avholdt onsdag 24. mai 2022. Oppgaver som ble utført var: rengjøring av gulv rister ved inngangene, vask av garasjevinduer innvendig, vask av vindu ute i redskapsbod, 4 vask av avsugsventiler i p.hus, vask av og utsetting av hagemøbler samt klipping av busker utenfor hus C, rensk av ugress langs bygg og stenkanter, rens av utvendig innsug for viftesystem.
- Vi hadde en veldig hyggelig sommerfest i juni, det var bra oppmøte på denne fine, varme dagen.
- Det ble gjennomført flere mindre dugnader på høsten for bla. å rense takrenner mm. Etter maling av Spillplassen 1, ble taket spylt. Det ble liggende mye mose og skitt på terrasser og flere nedløp ble tette. Vi lånte en lift for å fikse problemet, men liften var defekt. Så kom frosten. Dette skal fikses våren 2024.
- Vi har anskaffet en kasse for grønne matavfallsposer. Den er montert i den store fellesboden foran Spillplassen 1.

7. ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret i Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse har gjennomgått det fremlagte resultatregnskap og balanse for 2023 med tilhørende noter.

Regnskapet er avsluttet med ett underskudd på kr. 24 983 mot budsjettert underskudd kr. 45 000, og er stort sett i samsvar med budsjettet for 2023.

Egenkapitalen er pr. 31.12.23 kr. 1.014.226,- (inkludert vedlikeholdsfondet: kr. 383.555,-) mot kr 1.039.209,- pr. 31.12.22.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikten som fremkommer under noter til regnskapet.

8. FORTSATT DRIFT

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023.

9. DISPONERING AV OVER-/UNDERSKUDD

Styret foreslår at underskuddet tas fra opptjent egenkapital, og ikke påvirker vedlikeholdsfondet.

10. YTRE MILJØ

Sameiet har ingen kjente aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

11. OPPSUMMERING

VERSJON : 23.03.2024

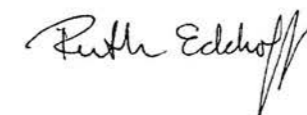
Sameiet fremstår som et moderne sameie med god økonomi. Likviditeten i sameiet er fortsatt forholdsvis god, men prisstigningen det siste året er en utfordring for såvel sameierne / beboerne som for sameiet som organisasjon.

Det vil i de nærmeste årene være behov for omfattende vedlikehold, og prioritering av disse vil være de viktigste sakene for sameiet og styret fremover.

Sørumsand, 20. mars 2024

Styret for Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse

Ruth Eckhoff (styreleder)



Fredrik Tvinde, nestleder

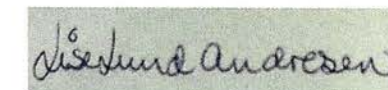


Martin Skivik Berg, styremedlem



Pia Berge, varamedlem (sign)

Lise Lund Andresen, styremedlem



Kari Haug, varamedlem



SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

| | Note | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 | BUDSJETT 2023 | BUDSJETT 2024 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 475 037 | 1 449 708 | 1 495 000 | 1 491 912 |
| Innbet. service gasspeis | | 39 000 | 36 600 | 38 000 | 40 000 |
| Innbet. rens ventilasjon | | 0 | 53 200 | 0 | 0 |
| Innbet. salg ventilasjonsfiltre | | 13 270 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 527 307 | 1 539 508 | 1 533 000 | 1 531 912 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 38 460 | 68 460 | 69 000 | 8 460 |
| Styrehonorar | 4 | 30 000 | 0 | 0 | 60 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 11 250 | 11 000 | 11 000 | 12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 46 000 | 44 000 | 46 000 | 48 000 |
| Vedlikehold | 6 | 605 596 | 411 471 | 615 000 | 165 000 |
| Fremmede tjenester | 7 | 139 060 | 276 843 | 126 000 | 150 000 |
| Kostnader fibernet | | 194 940 | 185 040 | 190 000 | 190 000 |
| Kommunale avgifter | | 327 306 | 284 048 | 326 000 | 353 000 |
| Forsikringspremie | | 96 962 | 89 797 | 95 000 | 104 000 |
| Elektrisitet | | 62 284 | 63 828 | 70 000 | 70 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 32 036 | 34 757 | 40 000 | 37 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 583 894 | 1 469 243 | 1 588 000 | 1 197 460 |
| DRIFTSRESULTAT | | -56 587 | 70 265 | -55 000 | 334 452 |
| FINANSINNTEKT OG KOSTNAD | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 31 604 | 11 264 | 10 000 | 10 000 |
| Rentekostnader | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FINANSRESULTAT | | 31 604 | 11 264 | 10 000 | 10 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -24 983 | 81 529 | -45 000 | 344 452 |
| Overføringer: | | | | | |
| Overført til vedlikeholdsfond | 9 | 146 518 | 139 968 | 140 000 | 140 000 |
| Overført til annen egenkapital | | -171 501 | -58 439 | -185 000 | 204 452 |

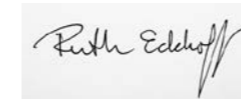
SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | 0 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader | | 7 246 | 10 506 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 52 | 18 716 |
| Bankinnskudd | | 1 065 203 | 1 070 431 |
| Sum omløpsmidler | | 1 072 501 | 1 099 653 |
| SUM EIENDELER | | 1 072 501 | 1 099 653 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Avsatt vedlikeholdsfond | | 383 550 | 237 031 |
| Opptjent egenkapital pr. 1.1 | | 630 677 | 802 178 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 014 226 | 1 039 209 |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 0 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 35 833 | 17 569 |
| Forskudd fellesutgifter | | 3 710 | 8 433 |
| Skyldig offentlige avgifter | 10 | 15 130 | 18 060 |
| Andre påløpne kostnader | 11 | 3 602 | 16 382 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 58 275 | 60 444 |
| SUM GJELD | | 58 275 | 60 444 |
| SUM GJELD OG EGENKAPITAL | | 1 072 501 | 1 099 653 |

Oslo, 31.12.2023 / 20.03.2024

Ruth Eckhoff



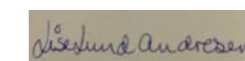
Martin Skrivik Berg



Fredrik Tvinde



Lise Lund Andresen



NOTER TIL REGNSKAP 2023

Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie med 36 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2: Innkrevde felleskostnader

| | Budsjett 2024 | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Innbet. felleskostnader | 1 240 029 | 1 256 904 |
| Innbet. vedlikeholdsfond | 139 968 | 139 968 |
| Innbet. trappevask | 95 040 | 95 040 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 1 475 037 | 1 491 912 |

Note 3: Personalkostnader

| | | |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Diverse lønnsutbetalinger | 30 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 8 460 |
| Sum personalkostnader | 38 460 | 8 460 |

Sameiet har ingen faste ansatte, har inngått avtale med en sameier som følger opp sameiets eksisterende serviceavtale. Avtalen ble avsluttet 30.06.2023 etter den ansattes ønske. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4: Styrehonorar

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Honoar til styret | 30 000 | 60 000 |
|-------------------|--------|--------|

Note 5: Revisjonshonorar

| | | |
|---|--------|--------|
| Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon. | 11 250 | 12 000 |
|---|--------|--------|

Note 6: Vedlikehold

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Vedlikehold bygninger | 429 104 | 0 |
| Drift/vedlikehold utearealer | 6 607 | 10 000 |
| Drift/vedlikehold garasjer | 60 887 | 50 000 |
| Drift/serviceavg. heiser | 56 203 | 50 000 |
| Drift/serviceavg. brannanlegg | 13 794 | 15 000 |
| Service gasspeiser | 39 000 | 40 000 |
| Sum vedlikehold | 605 596 | 165 000 |

Note 7: Fremmede tjenester

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Snørydding v/byrå | 27 368 | 35 000 |
| Gressklipping v/byrå | 49 875 | 50 000 |
| Trappevask v/byrå | 51 465 | 54 000 |
| Husleieservice | 10 352 | 11 000 |
| Sum fremmede tjenester | 139 060 | 150 000 |

Note 8: Andre driftskostnader

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Driftsmateriell | 4 989 | 5 000 |
| Møteutgifter | 2 315 | 3 000 |
| EDB-kostnader | 7 085 | 10 000 |
| Kontingenter | 13 990 | 14 000 |
| Bankgebyrer | 2 834 | 3 000 |
| Diverse kostnader | 824 | 2 000 |
| Sum andre driftskostnader | 32 036 | 37 000 |

Note 9: Avsatt vedlikeholdsfond

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Innbetalt vedlikeholdsfond 2023 | 139 968 |
| Renter bankkonto vedlikeholdsfond | 6 550 |
| Sum avsatt vedlikeholdsfond | 146 518 |

Note 10: Skyldige offentlige myndigheter

| | |
|--|---------------|
| Skyldig forskuddstrekk | 10 900 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 4 230 |
| Sum skyldige offentlige myndigheter | 15 130 |

Note 11: Annen kortsiktig gjeld

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Avsatt påløpne datakostnader | 2 228 |
| Avregning vann-/avløpsavgifter 2023 | 1 374 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 3 602 |

Til årsmøtet i Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse som viser et underskudd på kr 24 983. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Rødstrupeåsen Terrasse

Protokoll for ordinær generalforsamling 15.05.2024

Sted: Gamle rådhuset. og videomøte
14 av 30 mulige stemmegivere var representert.
12 deltok fysisk, 2 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Ruth Eckhoff refererer
Mona Berntsen og Gerd Halstensen undertegner protokollen

Alternativ 1 - Vedtatt med 16 stemmer

"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 16

Sak 2: Styrets årsberetning 2023

Styrets forslag - Vedtatt med 16 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 16

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 1 527 307 (mot budsjett 1 533 000)
Utgifter: 1 583 894 (mot budsjett 1 588 000)

Resultat: -24 983 (mot budsjett -45 000)

Regnskapet viser et underskudd på Kr. 24 983 mot et budsjettert underskudd for 2023 på Kr. 45 000.

Det er kommet forslag om å pusse opp oppgangen i hus B. Styret tar ansvar for dette. Egenkapitalen er pr. 31.12.23 Kr. 1 014 226, inkludert vedlikeholdsfondet mot kr. 1 039 209, pr. 31.12.22

Det er avsatt kr. 383 559 av egenkapitalen til vedlikeholdsfondet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikten som framkommer under noter til regnskapet.

Styrets forslag - Vedtatt med 16 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 16

Sak 4: Budsjett 2024

Se dokumenter for regnskap og budsjett sak 7. Det budsjetteres med et overskudd på kr. 334 452 i 2024. Dette kommer av at det ikke er planlagt noe større vedlikehold i 2024, men kan bli noe redusert hvis bygg B gang får en oppussing.

Styrets forslag - Vedtatt med 16 stemmer

"Forslag godkjennes"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 16

Sak 5: utredning om installasjon av gitter til sprinkelanlegg hodene de tre

byggene.

styret ønsker å utrede om det er nødvendig å installere gitter til sprinkelanlegg hodene i de tre byggene for å gjøre det vanskeligere og utløse dem ved uhel.

For - Vedtatt med 15 stemmer

"Forslag Godkjennes"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Økning av felleskostnader/husleie

Grunnet økning av kommunale avgifter og ny renholdsavtale så er det nødvendig med en økning av felleskostnadene/husleien.

2 roms = 131 kr

3 roms = 138 kr

4 roms = 188 kr

For - Vedtatt med 16 stemmer

"Forslag godkjennes"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 16

Sak 7: Utrede om sameiet skal knytte seg til en vaktmestertjeneste

Det er ønsket at man skal utrede kostnader ved eventuelt å knytte seg til en vaktmestertjeneste som kan hjelpe til når det kommer til vedlikehold av sameiets verdier/bygninger.

For - Vedtatt med 14 stemmer

"Forslag godkjennes"

Mot: 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 16

Sak 8: Personvalg

Styret får fullmakt til å finne en vararepresentant.

Styreleder (1 år)

Fredrik Tvinde Valgt

Totalt antall stemmer: 16

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Therese Gulbrandsen 1. valg

Robertas Michus 2. valg

Totalt antall stemmer: 16

Styremedlem (1 år)

Kari Haug Valgt

Totalt antall stemmer: 16

Vara (2 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Sak 9: Diskusjons saker.

Saker som ikke skal stemmes på, men som trengs å tas opp/diskutert.

1. Gassvarslere i alle leilighetene.

SAMEIET
RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE
GNR. 125, BNR. 224 I SØRUM KOMMUNE

VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 125 bnr. 224 i Sørum kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Rødstrupeåsen terrasse. Eierseksjonssameiet er et boligsameie hver det er tilknyttet 30 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i garasjelegget i underetasjen eller utvendig parkering og sportsbod.

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

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene kan ikke nyttes til annet enn boligformål. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesskapet skal holdes forsvarlig vedlike. Det er styrets oppgave å sørge for vedlikeholdet blir utført. Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse. Kostandene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er plassert i byggets underetasje og skal tjene sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruk.

Utvendig parkering

De utvendige parkeringsplasser på gnr 125 bnr 224 skal tjene sameiernes felles bruk. Enkelte parkeringsplasser som tilhører en enkelt bruksenhet (gjelder leiligheter i underetasje) er unndratt de andre sameiernes bruk.

Renovasjonsareal

Ved hver blokk er det et renovasjonsområde. Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

Gassanlegg

Nedgravd(e) gasstank(er) og gassanlegg i forbindelse med denne (disse) disponeres vederlagsfritt alene av gassleverandør eller den gassleverandør måtte utpeke i sitt sted. Gassleverandør skal til enhver tid ha adgang til gasstanken(e). Sameiet må sørge for at gassleverandørs adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at gassleverandørs rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

Utvendig antenner

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner. Utvendige antenner så som parabolantennene kan i andre tilfeller ikke monteres uten sameiermøtet / styrets samtykke og bestemmelse om på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

Ladepunkt for biler

Det er tilrettelagt med infrastruktur for elbiler i garasjelegget og på reserverte plasser ute. Det må søkes styret om tilkobling. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier må selv bekoste ladeboksen og tilkoblingen til parkeringsplass. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jfr. eierseksjonsloven § 23.

5. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akonto beløp fastsatt av sameiet på sameiermøtet. Akonto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende 2 – to – ganger folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Vedlikehold

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8-I, 3. ledd og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæringen om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves overfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

8. Styringsorgan

I – Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

På årsmøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært årsmøte med minst 3 – tre – dagers varsel.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig.

På det ordinære årsmøtet behandles:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Godkjenning av styrets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder.

II – Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 4 – fire – medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Hertil skal det velges en vararepresentant. Styret velges for 2 – to – år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet, herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsregnskap.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilte behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

9. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder Lov om eierseksjoner, som sameiet er forpliktet til å følge.

10. Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

*Mottatt fra styre i Sussann Olsen pr e-post 19/5-2010.
Dette blir en del av Artakeliskemøtet. Ansv. P.W.*

Side 1 av 3

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

1. INNLEDNING

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr.125, bnr. 224 i Sørum kommune, Sameiet Rødstrupeåsen terrasse. Til sameiet er det knyttet 30 boligseksjoner. Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighets beboerne.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2. STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3. BRUK AV EIERSEKJONENE

a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter o.l som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.

c. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.

d. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

c. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

f. Risting og lufting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

4. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og/eller katt dersom eier har underskrevet "Erklæring om dyrehold".

5. OMINREDNING SARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

6. MARKISER

Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til på sameiemøtets vedtatte typer og farger.

7. SØPPEL

a. Det er plassert containere for søppel i eget renovasjonsområde. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområde, og det må påses at lokkene alltid er tilsluttet på containere. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

c. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

d. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containere.

8. FELLESAREALER

a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper samt generell adkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper eller på utearealer, men plasseres i sportsbodene.

c. Beboerne plikter å holde inngangsdører lukket og låst til enhver tid.

d. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, snus, papir o.l. i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

f. Kjøring og parkering på fortauet er ikke tillatt.

g. Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige, og ved utskifting være av samme type som de opprinnelige.

9. PARKERING

a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i garasjelegget eller på parkeringsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Parkerings-/Garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre. Det samme gjelder for de seksjoner som har ervervet mer enn en biloppstillingsplass.

b. Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie eventuelt tillates, etter samråd med styret.

c. Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av dette arealet.

26/5-2020 Kari ØW

ERKLÆRING OM DYREHOLD

I

SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

1. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd eller på armen innenfor sameiets område.
2. Jeg er ansvarlig for og forplikter meg til å påse at mitt dyr ikke gjør fra seg på sameiets grøntarealer, bed, gangveier, garasje og kjeller lokale samt andre fellesområder m.v. og å fjerne ekskrementer som det eventuelt i en oppstått situasjon måtte etterlate seg.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet, for eksempel skraper på dører, karmen, skader på blomster og planter, grøntanlegg og lignende.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke minnelig ordning med klager oppnås. I tvistetilfelle avgjør Styret i sameiet etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring er en del av sameierforholdet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som et vesentlig mislighold.
6. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i "Erklæring om dyrehold" som sameierne i sameiemøte til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Gjelder hund/katt/annet _____ stryk det som ikke passer.

_____ den _____

Navn _____

Seksjonsnummer _____

Leilighet _____



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Spillplassen 1
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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