

# aktiv.



Kuskerudparken 6A, 1920 SØRUMSAND

**Velholdt og pen 3-roms selveier i  
Kuskerudparken. Solrik balkong på  
15 kvm. Garasjeplass.  
Sentrumsnært og attraktivt!**



Eiendomsmegler MNEF

## Alexander Søvik

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@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

# Flytt rett inn!

Velkommen til Kuskerudparken 6 A – en luftig, pen og velholdt 3-roms selveierleilighet i et meget populært sameie. Beliggenheten er sentrumsnær og etterspurt, med kort gangavstand til togstasjon, butikker, spisesteder og idylliske turstier. Videre kan eiendommen skilte med store, grønne og parkmessige fellesområder, egen garasjeplass og en solrik, overbygd balkong på ca. 15 kvm med nydelig utsikt mot parken.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré, innredet garderobeskap og to gode soverom, hvorav ett har garderobeskap. Lagringsplass for øvrig finnes i en disponibel kjellerbod.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 190 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	6606 kvm
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 85 981,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 106 140,-	<b>Gnr./bnr.:</b>	Gnr. 246, bnr. 31
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 382 121,-	<b>Snr.:</b>	26
<b>Mnd. felleskostn.:</b>	Kr 5 521,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106260054
<b>Selger:</b>	Boet etter Inger-J. Heder		
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2005		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	74/76 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	62
Energiattest .....	68
Vedtekter .....	69
Husordensregler .....	77
Kart fra kommunen .....	78
Våre samarbeidspartnere .....	79
Andre vedlegg .....	80
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## **Areal**

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 15 kvm

## **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm Bod.

4. etasje:

BRA-i: 74 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, bod og 2 soverom.

## **TBA fordelt på etasje**

4. etasje:

15 kvm Terrasse- og balkongareal

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter: Tilhørende garasje plass i kjeller. Garasjeplassen er forberedt for elbil-lader.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

6606 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Leiligheten ligger naturskjønt til i Kuskerudparken på Sørumsand. Fellesarealene er parkmessig opparbeidet med store plenarealer, flotte trær, steinbed rammet inn av stablemur, lekeplass og sittebenker til felles glede. Det er asfaltert gårdsplass og steinsatt inngangsparti ved bygget. Det er ca. 250 meter til Glomma, og gangavstand til Kuskerudnebben bade plass, togstasjon og matbutikk.

Leiligheten ligger i fjerde etasje, i et bygg fra 2005, og har gjennomgående planløsning.

Det er inngang fra en hyggelig svalgang med utebelysning, betongdekke, spillerekkverk i stål og god plass til et kafésett. Det hele gir et godt førsteinntrykk.

På motsatt side har stuen utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 15 kvm. Uteplassen er nesten helt overbygd, og har rekkverk i stål med glassflater, tette legger på sidene og dekke av terrassebord. Plasseringen gir gode solforhold og det er flott utsyn til det grønne parkområdet.

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 75 seksjoner.

### **Beliggenhet**

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

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

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

### **Servicetilbud**

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger rett over gaten, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 15 min til Lillestrøm, 25 min til Jessheim og 30 min til Oslo S.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger rett over gaten, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min.

### **Bygningssakkyndig**

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2005. Konstruksjonen består av betong og stenderverk av tre.

Bygget har et støpt dekke mot grunnforhold. Grunnmuren er av betong. Det ble ikke funnet relevant informasjon om drenering i dokumentene.

Bygningens utvendige fasader består av teglstein, panel og malte pussede overflater. Taket er en flat konstruksjon tekket med papp eller folie. Det ble ikke funnet relevant informasjon om renner, nedløp og beslag i dokumentene. Etasjeskillene i bygget er konstruert av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Leiligheten har en overbygget balkong med utgang fra stuen. Balkongen er oppført i betong og har et trespaltegulv og etablert sluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Synlig noen merker i parkett.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til soverom har skadet maling. Fukstskade på nedre del av lister på bad.

- Våtrom - 4.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Våtrom - 4.etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på

innredning. Det ble påvist riss i servant og noe svelling på nedre del av endeplate på innredning.

- Kjøkken - 4.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er synlig noe slitasje av maling på skapfronter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 4.etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulv ved dør er i vater. Ramme for dusjvegg står på gulv og hindrer avrenning til sluk for hele gulvet.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Firmanavn: Sørumsand Rør AS, 2024.

Beskrivelse: Lekkasje i kran på servant på badet for et år eller to siden. Ga noe vannsøl på gulvet, og en gerikt på badet fikk vannskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

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

Firmanavn: I regi av styret, 2023.

Beskrivelse: Branntilløp på taket av bygningen i forbindelse med takarbeider i 2023. Ble raskt slukket. Arbeidet har skjedd i regi av sameiets styre. Detaljer er ukjent for undertegnede.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Kort fortalt

- Romslig, lys og velholdt 3-roms selveier
- Leilighet fra 2005 i byggets 4. etasje
- Overbygd balkong på ca. 15 kvm
- Det er heisadkomst til alle etasjeplan
- P-plass i felles garasje medfølger
- Garasjeplassen er klargjort for lader
- Sydøstvendt svalgang med morgensol
- Pen entré med garderobeplass
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Klassisk kjøkken med god skaplass
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom, ett med klesskap
- Garderobesrom ved hovedsoverommet
- Lagring i en disponibel kjellerbod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringskap med automatsikringer

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 2 kvm.

Entré

Leiligheten ligger i fjerde etasje i bygget, og det er heis til svalgang på etasjeplan. Svalgangen er overbygd og innbydende med plass til et kafé-møblement. Innenfor venter en romslig entré med lysmalte veggflater, parkettgulv og hvitmalt himling.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med sandfargede fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

## Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og pent allrom med luftig atmosfære. Dette understrekes med dagslyset som strømmer inn via store nordvestvendte vinduer langs hele endeveggen. Det naturlige lyset gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og rommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. I stuesonen kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til spisebord. Fra allrommet er det utgang til en overbyggt balkong på ca. 15 kvm med fin utsikt.

## Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som velholdt og pent, med hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i leiligheten, og begge har store, sydøstvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Lysmalte vegger fremhever det gylne parkettgulvet, og rommene har listfrie overganger til hvit himling. Det er en bred rekke med hvite garderobeskap på det minste soverommet, og hovedsoverommet har et eget, innredet garderoberom. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel kjellerbod.

## Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger fra 2005 er av plast (rør i rør). Rørskap er besikket.

- Avløpsrør: Avløpsrør fra 2005 er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken fra 2005 er på ca. 120 liter.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap fra 2005 med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i entre.

## Innbo og løsøre

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.

### **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**

Iht. opplysninger fra sameiet er det installert hybridfiber. Hybridfiber (HFC - Hybrid Fiber Coax) er en bredbåndsteknologi der fiberkabel føres frem til et punkt i nabolaget, mens den siste strekningen inn til boligen bruker eldre koaksialkabel.

### **Parkering**

Det medfølger én p-plass i felles garasje, og plassen er klargjort for elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF skadeforsikring NUF, polisenummer SP6455709

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2010, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruket i 2025 var på 7 483 kwh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 190 000

### Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Komm. avgifter er inkl. i de månedelige fellesutgiftene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

I 2026 er eiendomsskatten i Lillestrøm redusert til 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer, med et økt bunnfradrag på 4 millioner kroner per boenhet.

### **Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 085 847.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 343 389.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Drift/vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld, komm.avgifter, fellesstrøm, fellesforsikring, tv, forr.førsel, revisjon, mm.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 521

**Andel fellesgjeld**

Kr 85 981

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 18 341

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Kuskerud Terrasse Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

988821535

**Om sameiet**

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

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

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308104799, Nordea.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 31.03.2026: 6 664 391

Andel av saldo: 85 330

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 31, seksjonsnummer 26 i Lillestrøm kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/246/31/26:

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om veg

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

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:72

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:73  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:74  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:75  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder snr. 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38,73,74,75  
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder snr. 1, 7, 33, 34, 35, 37, 38, 53, 57  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2016 - Dokumentnr: 407527 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 26  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 73/5997

01.01.2020 - Dokumentnr: 1334717 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:31 Snr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 236697 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:31 Snr:26

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:3



Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:48  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:49  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:50  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:51  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:52  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:53  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:54  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:55  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:56  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:57  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:58  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:59  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:60  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:61  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:64  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:65  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:71  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:72  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:73  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:74  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:75  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.09.14.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til

påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Iht. opplysninger og kart mottatt fra kommunen ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Kontakt kommune for ytterligere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

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

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

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

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22 000,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 46 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, hjemmelsklæring, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Alexander Søvik, Eiendomsmegler MNEF  
alexander.sovik@aktiv.no, Tlf: 982 39 649

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

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato** 23.04.2026



Aktiv Eiendom v/Alexander Søvik har gleden av å presentere Kuskerudparken 6 A (Foto: Svein Michaelsen - Exponering AS).



En pen og velholdt 3-roms med etterspurt og sentrumsnær beliggenhet.



Leiligheten har en romslig, overbygd balkong på ca. 15 kvm - med naturskjønn utsikt til parken.



Leligheten ligger i fjerde etasje og har heis opp til svalgang på etasjeplan.



Innenfor venter en lys og tiltalende entré med åpen garderobeløsning. Om ønskelig er det plass til garderobeskap og kommoder her.



Stuen og kjøkken ligger i en delvis åpen løsning, med kjøkkensonen noe skjermet.



Stuesonen har god plass til flere sittegrupper og tv/medialøsning.

De lysmalte veggflatene står godt til det gyldne, trestavs parkettgulvet.

Dagslyset strømmer inn gjennom store, sydvestvendte vinduer langs hele endeveggen.





Ved kjøkkensonen er det naturlig plass til spisebordsmøblement.



Kjøkkenet har et klassisk og tidløst design. Innredningen har profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Det er nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.



Her kan gode måltider nytes til det fulle med venner og familier.



Det helflisede og romslige badet har lun, behagelig varme i gulvet.



Videre har badet gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.



Innredningen har heldekkende servant på skapseksjon, to veggskap og stort speil med belysning.

Leiligheten har to gode soverom - hvorav hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Tilliggende hovedsoverommet er en bod - praktisk innredet som eget garderoberom.





I tillegg er det en bred rekke med hvite garderobeskap på det minste soverommet.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Det er god plass til flere utegrupper og grill på den store balkongen.







Balkongen er nesten helt overbygd - noe som gjør at du kan bruke den også i litt ruskevær.





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kuskerudparken 6A , 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 246, bnr. 31, snr. 26

**Markedsverdi**

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1913

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JE1737

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Eivind Heder



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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2005 etter byggesøknad fra 2003. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997.

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass  
Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er oppført i betong med trespaltegulv og etablert sluk.  
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.  
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: kontrollklæringer via ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

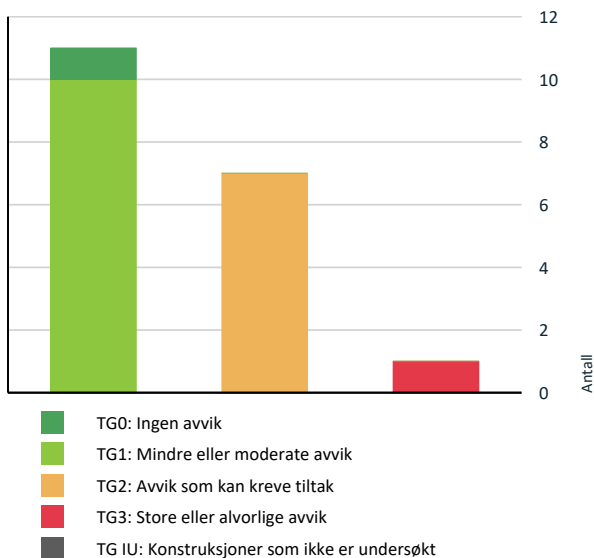
### Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

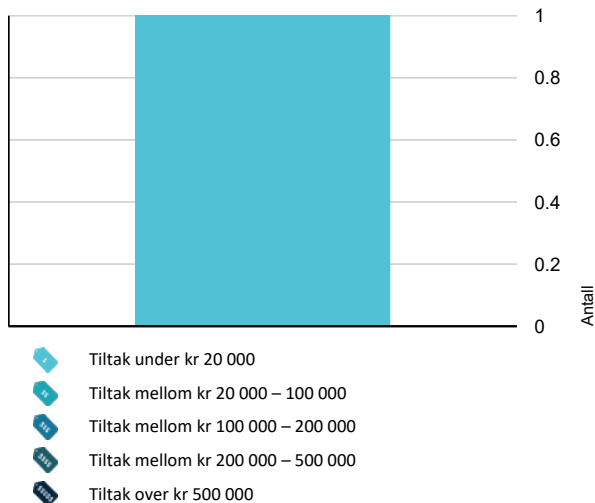
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører - 2

#### Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er oppført i betong med trespaltegulv og etablert sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

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

Synlig noen merker i parkett.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

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

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Kontaktperson

## 1 TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte profilerte innerdører

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

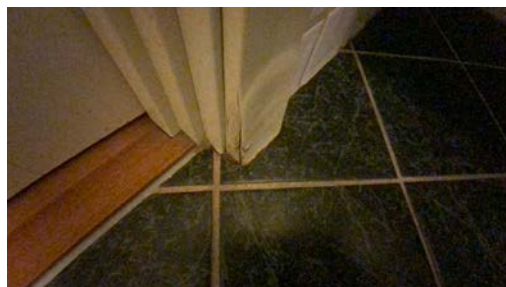
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom har skadet maling. Fukstskade på nedre del av lister på bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.

For å lukke avviket må dørbled skiftes eller sparkles og males for å unngå videre skade på dørbled.



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



## 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

## 4.ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv ved dør er i vater. Ramme for dusjvegg står på gulv og hindrer avrenning til sluk for hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele gulvet, samt sørges for at ramme for dusjvegg ikke hindrer avrenning til sluk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 4.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

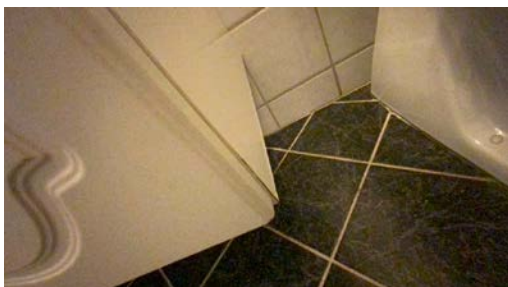
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det ble påvist riss i servant og noe svelling på nedre del av endeplate på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

## 4. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2005



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig noe slitasje av maling på skapfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2005

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2005

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2005**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m<sup>2</sup>/74 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi** **4 250 000**

Tillegg for andel fellesformue + 18 341

Frdrag for andel felles gjeld - 85 981

**Konklusjon markedsverdi** **4 200 000**

## 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. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sørumsandveien 89 ,1920 SØRUMSAND 70 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	27-02-2025	3 990 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>60 135</b>
2 Kuskerudparken 2A ,1920 SØRUMSAND 71 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	21-10-2024	4 100 000	<b>4 100 000</b>	88 982	4 188 982	<b>56 608</b>
3 Kuskerudparken 2A ,1920 SØRUMSAND 75 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	08-08-2024	4 050 000	<b>4 000 000</b>	90 272	4 090 272	<b>54 537</b>
4 Kuskerudparken 4A ,1920 SØRUMSAND 75 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	12-05-2025	4 100 000	<b>4 050 000</b>	90 574	4 140 574	<b>52 412</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	66 252
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 590 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

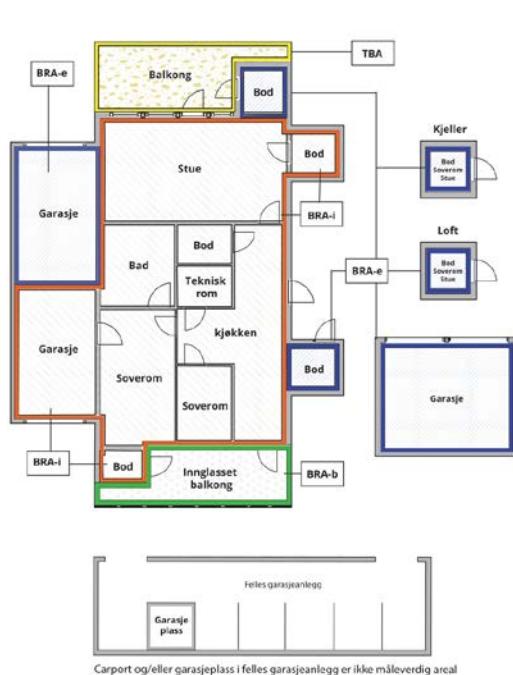
## Hva er måleverdig areal?

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	74			74	15
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>2</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Tilhørende garasjeplass i kjeller. Garasjeplassen er forberedt for elbil-lader.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Eivind Heder	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	31		26	6606 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Kuskerudparken 6A

### Hjemmelshaver

Heder Inger-Johanne

### Kommentar

### Boligselskap

Kuskerud Terrasse  
Boligsameie

### Eierandel

73 / 5997

### Forretningsfører

USBL

### Organisasjonsnr

988821535

### Felles formue

Kr. 18 341 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 85 981 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Avtalenr

SP6455709

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eivind Heder

Marianne Heder Solli

---

## Boligen

Kuskerudparken 6A  
1920 Sørumsand

3205-246/31/0/26

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



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje i kran på servant på badet for et år eller to siden. Ga noe vannsøl på gulvet, og en gerikt på badet fikk vannskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Sørumsand Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjen ble raskt rettet av autorisert rørlegger, som skiftet kran. Er ikke sikker på om det var i 2024 eller 2025. Gerikt er pr dato ikke skiftet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Branntilløp på taket av bygningen i forbindelse med takarbeider i 2023. Ble raskt slukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** I regi av styret

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet har skjedd i regi av sameiets styre. Detaljer er ukjent for undertegnede.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

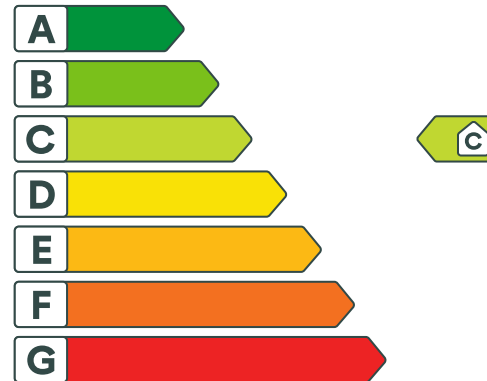
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Kuskerudparken 6A, 1920 SØRUMSAND</b>	
Dato for energimerking <b>19.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283464</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>22698265</b>
Gårdsnummer <b>246</b>	Bruksnummer <b>31</b>
Seksjonsnummer <b>26</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**144,81 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**159,14 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 777 kWh**

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE**

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

**§ 1    Navn og opprettelse**

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

**§ 2    Eiendommen**

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

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

**§ 3    Rettslig rådighet over seksjonen**

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

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

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

**3.1    Innglassing av balkonger**

**3.1.1   Vedlikeholdsplikten av balkonger.**

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

**3.1.2   Fasaden.**

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

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

#### 3.1.3 Vilkår

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

#### 3.1.4 Ansvar utad

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

## § 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

### 4.1 Parkeringsplasser

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

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

#### 4.2 Ladepunkt for elbil og ladbar hybrid

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

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

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

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

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

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

### § 5 Vedlikehold og kostnader

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

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

### **§ 6 Fordeling av felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **§ 7 Huseierforsikring**

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett.

### **§ 8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

### **§ 9 Årsmøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

#### *9.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

### *9.2 Deltakere*

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

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

### *9.3 Ledelse og protokoll*

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

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

### *9.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

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

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

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i esl §20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- h) endring av fordeling av felleskostnader.

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

### *9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

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

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

#### **9.6 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **§ 10 Styret**

#### *10.1 Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

#### *10.2 Valg av styre*

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

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

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

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

#### *10.3 Styremøter*

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

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

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

#### 10.4 Representasjon

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

#### § 11 Valgkomité

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

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

#### § 12 Forretningsfører og funksjonærer

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

#### § 13 Regnskap og revisjon

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

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

#### § 14 Mislighold

##### 14.1 Pålegg om salg

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

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

##### 14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

#### § 15 Eierskiftegebyr

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

#### § 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

—oOo—

<sup>1</sup> Se vedlegg. Retningslinjer for valgkomiteen godkjent av sameiermøtet 27.03.2012.

## Husordensregler

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

Sørumsand 30. Januar 2014.

STYRET

- KpArealformålOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
  - Sentrumsformål, nåv.
  - Tjenesteyting, nåv.

- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Park, framt.

- KpHensynszoneOmrade
- Kp angitt hensynszone
  - Kp Sikringszone

- KpSamferdselPunkt
- Kollektivknutepunkt N
  - KpSamferdselLinje
  - 1122 - Hovedvei N

- 1125 - Adkomvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrænse

- Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 28.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





# Aurskog

## SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte  
for kundene, lokalt næringsliv og  
gode lokalsamfunn.

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Kuskerudparken 6A - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚉 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	3 min 🚶 0.2 km
🚉 Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	31 min 🚗

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	0 min 🚶 0 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

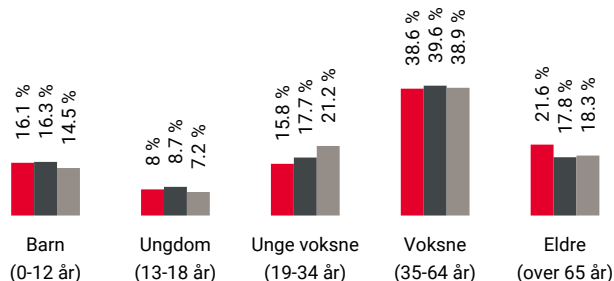
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 🚶 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	16 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



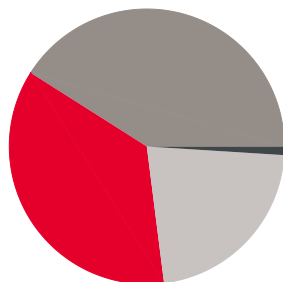
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Sørumsand vgs. Ballbinge Ballspill	3 min	0.3 km
	Sørumsand idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	7 min	0.6 km
	Trento Sørumsand	3 min	
	Spenst Sørumsand	6 min	

## Boligmasse

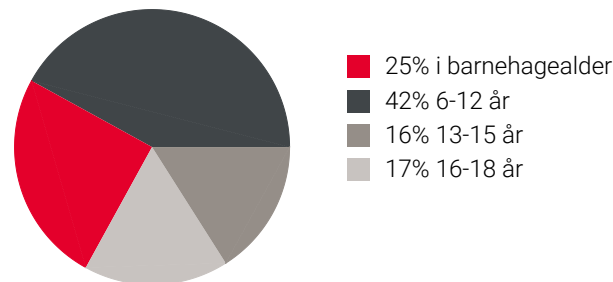


- 36% enebolig
- 1% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

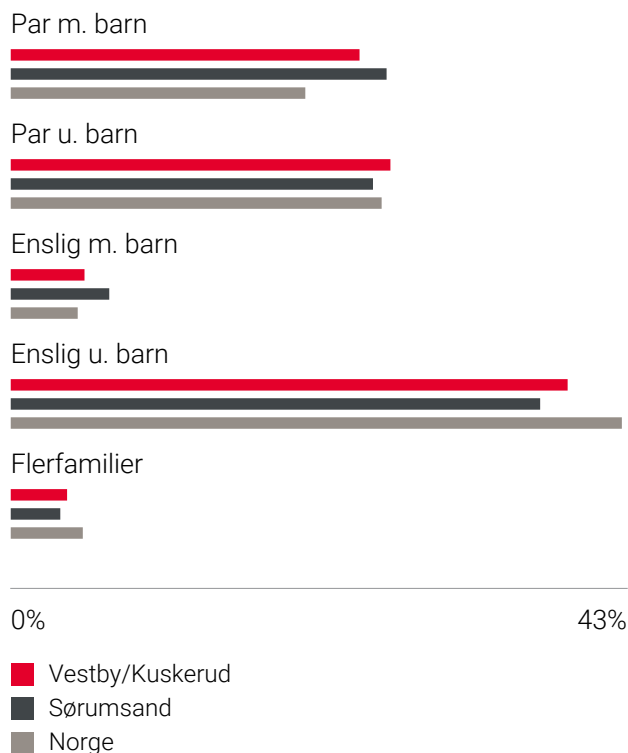
## Varer/Tjenester

	Fokus Butikksenter	4 min
	Boots apotek Sørumsand	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

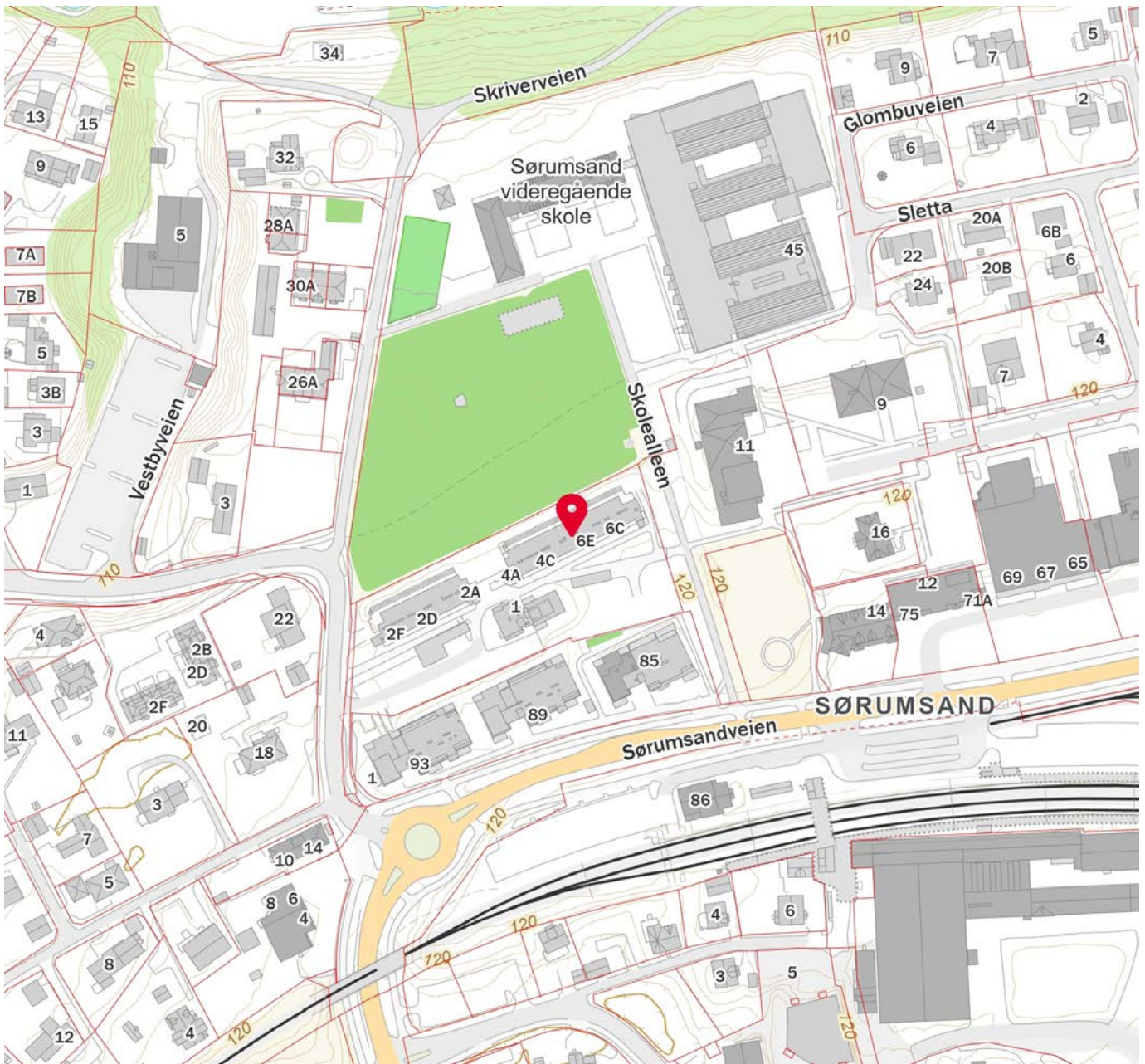


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kuserudparken 6A  
1920 SØRUMSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Søvik**Telefon:** 982 39 649  
**E-post:** alexander.sovik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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