

# aktiv.



Sørumsandveien 89, 1920 SØRUMSAND

**Fin 3-roms selveierleilighet  
beliggende i 4. etasje, parkering i  
garasjekjeller og balkong | Heis |  
Svært sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

**Rolf Wegar Gundersen**

**Mobil** 982 59 303

**E-post** rolf.gundersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Årnes**

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 479,-  
**Selger:** Marit Skartlien

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 4872.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 246, bnr. 9  
Gnr. 246, bnr. 410  
**Snr.** 64  
**Oppdragsnr.:** 1207250026

# Fin 3-roms selveierleilighet i 4. etasje Parkering, balkong og heis. Svært sentralt!

Velkommen til en nyere 3-roms selveierleiligheten i 4. etasje, som har alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag. Leiligheten har heisadkomst opp til leilighetsplan, balkong på ca. 11 kvm og en felles takterrasse med flott utsikt.

Leiligheten har åpne stue- og kjøkkenløsning som er perfekt for sosialt samvær. Med integrerte hvitevarer og tidløs kjøkkeninnredning. Badet er delikat innredet, 2 soverom av god størrelse og praktisk bod. I tillegg er det kjellerbod på ca. 5 kvm. Leiligheten har egen garasje plass i kjeller.

Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til alt av butikker, offentlig transport og rekreasjonsmuligheter.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 12 |
| Tilstandsrapport .....  | 30 |
| Egenerklæring .....     | 48 |
| Nabolagsprofil .....    | 53 |
| Budskjema .....         | 69 |



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobe.



Gang.



Lys romslig stue med mye naturlig lys fra flere vinduer.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Utgang fra stue til en romslig balkong på ca. 11 kvm.



Balkongen har god plass til utemøblement til å nyte varme sommerdager.



Flott kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenkum.



Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.



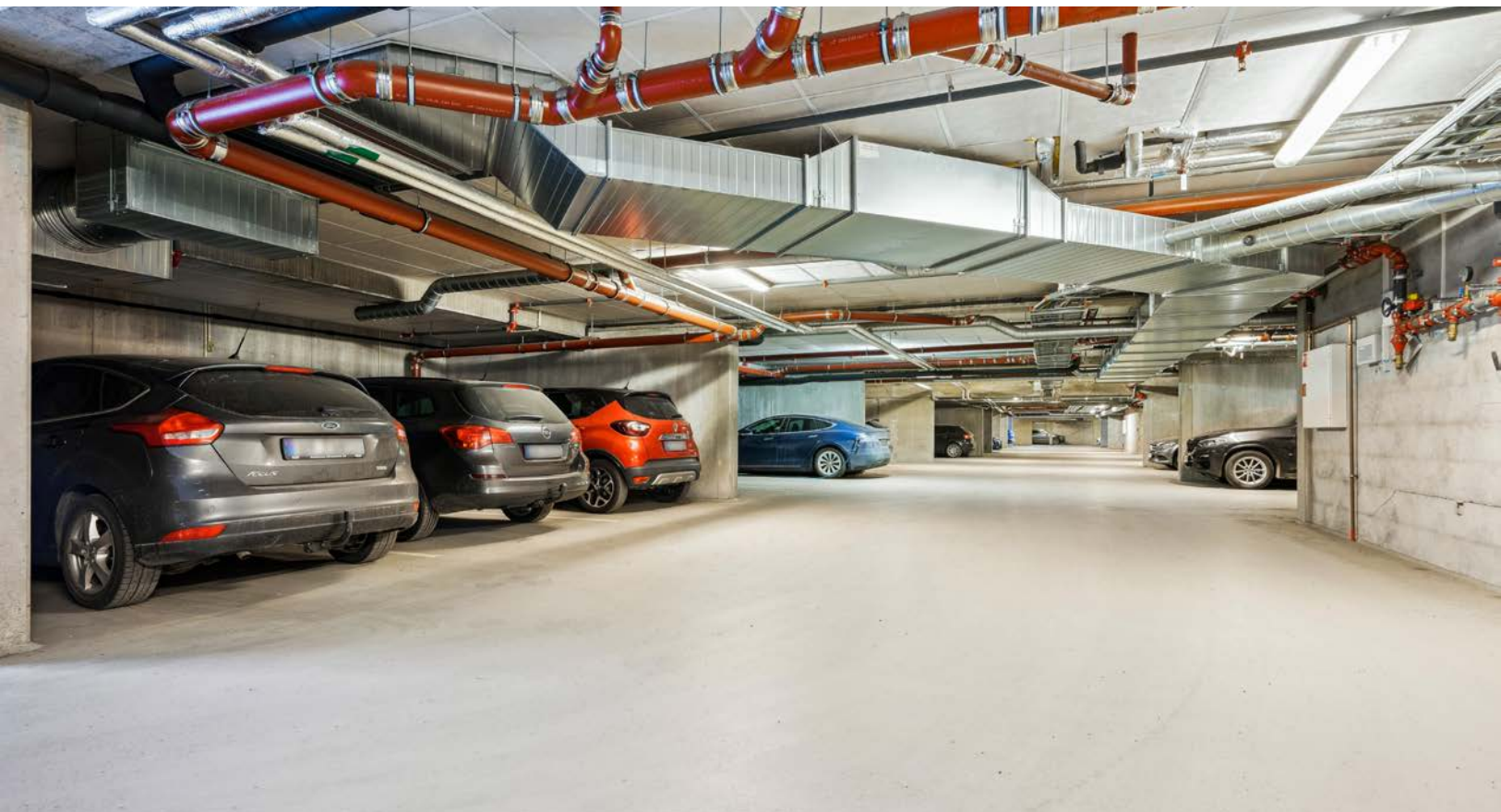
Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har garderobeløsning.



Soverom med garderobeløsning.



Delikat flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har egen garasjeplass i kjeller.



Leiligheten ligger i 4. etasje.



Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

4. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4872.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 11 kvm; et lunt og godt uterom med fint utsyn over nærområdet.

Belysning og utestikk er montert, og balkongen innbyr til både stille stunder og lange kvelder i godt lag. Sommerdagene kan også tilbringes på en felles takterrasse med flott panoramautsikt. Terrassen er innredet med flere sittegrupper, og passer utmerket til store, sosiale sammenkomster. Uteområdet i sameiet er ellers opparbeidet med benker, grøntarealer og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. På Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god

offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

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

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

#### **Servicetilbud**

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

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

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

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Hans Petter Lindstad

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong. Skillevegger i betong eller plassbyggede lyd og brannvegger. Etasjeskillere i betong eller hulldekker. Utfyllende vegger av trebindingsverk. Fasader er kledd/forblendet med teglstein, dels pusset mur og dels liggende trepanel. Støpte vegger sparklet og malt, stedvis påforet med gipsplater

sparklet og malt. Underetasje/p-anlegg med gulv av fast dekke. Sportsboder til hver bolig i p-anlegg.

Malte vinduer av tre med 3 lags glass. Vinduene er produsert 2017. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Innvendige malte dører av finér.

Balkong, ca 11 kvm. med gulv av betong med opplektet tregulv, rekkverk av glass og metall.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Overflater:

Gulvoverflater: parkett. Fliser på bad.

Veggoverflater: Malt betong og malte plater. Fliser på bad.

Himlinger: Malte betongelementer med v-fuger.

Kjøkken:

Flott kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Bad/vaskerom:

Delikat flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av underskap, nedsenket servant, speilskap med belysning over, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Nyere 3-roms selveierleiligheten i 4. etasje.
- Lys romslig stue.
- Åpne stue- og kjøkkenløsning.
- Flott hvit kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- 2 soverom av god størrelse.
- Utgang fra stue til balkong på ca. 11 kvm.
- Leiligheten har egen garasjeplass i kjeller.
- Felles takterrasse med flott utsikt.
- Leiligheten har heisadkomst opp til leilighetsplan.

### **Standard**

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve

tiltak:

- Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Dør mellom stue/kjølen er ute av lodd, ca. 12 mm på full høyde.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el-kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har betongtrapp (felles).
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Hans Petter Lindstad, datert 09.04.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:

Ved befaringstidspunkt for takstmann forelå det ikke tegninger, dette er dermed satt som en manglende lovlighet i tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

### **Parkering**

Det er parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er installert ladeboks for elbil på garasjeplassen.

### **Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring

**Polisenummer**

SP3306303.3.2

**Radonmåling**

Eiendommen ligger i moderat til lav aktsomhetssone for radon.

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarmingssystem: Fjernvarme.

Varmefordelingssystem: Vannbåren oppvarming.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 250 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostnader. Inneholder gebyr for renovasjon, vann og avløp.

**Info eiendomsskatt**

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune på 2 promille. Betales gjennom

felleskostnader.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 212 757

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 851 029

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

**Andre utgifter**

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

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi (fjernvarme), varmtvann og kaldtvann etter måler.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

70/7750

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 479

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Kr 20 353

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Egebergkvartalet Boligsameie;

**Organisasjonsnummer**

920057926

**Om sameiet**

Sameiets navn er Egebergkvartalet Boligsameie. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 102 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger samt felles garasje under bygningene på eiendommen gnr. 246 bnr. 9 i Lillestrøm kommune.

Utenomhusarealene skal disponeres av alle seksjonseiere.

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

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

Seksjonene har bruksrett til en bod i garasjekjeller.

**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**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

- Det velges trivselsgrupper i alle tre blokkene. De har ansvar for beplantning, pynting og sosiale treff, iht trivselsregler.

- Det medfølger vedlikeholds- og ansvarsplikt i vedtekter og husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 9, seksjonsnummer 64 i Lillestrøm

kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 410 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/246/9/64:

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale  
Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.  
sanering av området

Overført fra: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 637768 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/2666

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:17 Snr:26

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17 Snr:26

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale  
Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.  
sanering av området  
Overført fra: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 637768 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 64  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/2666

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier  
Endret fra:  
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:17 Snr:26  
Endret fra:  
Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64  
Endret fra:  
Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17 Snr:26  
Ny seksjon:  
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/7750

3205/246/410:  
19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale  
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.  
Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller  
restaurantvirksomhet  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale  
Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.  
sanering av området  
Overført fra: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 637768 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 64  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/2666

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier  
Endret fra:  
Knr:0226 Gnr:46 Bnr:17 Snr:26  
Endret fra:  
Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64  
Endret fra:  
Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17 Snr:26  
Ny seksjon:  
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale  
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.  
Forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller  
restaurantvirksomhet  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:74  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1968 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale  
Fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt.  
sanering av området  
Overført fra: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 637768 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/2666

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:17 Snr:26

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:17 Snr:26

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:64

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/7750

Servituttene omhandler bestemmelser om vannledning, forbud mot salg av d.br. til garveri, slakteri eller restaurantvirksomhet, bestemmelse om veg, fraskrivning av erstatning fra kommunen for tilbygg v/evt. sanering av området, seksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer / Nytt bygg - boligformål over 50 kvm på eiendommen 46/ 9/ 0/ SØRUMSANDVEGEN 93; 46/ 46/ 0/ SKRIVERVEGEN 1; 46/ 17/ 0/ SØRUMSANDVEGEN 89 datert 25.11.2019.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.11.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig.

Eiendommen er tilknyttet Kommuneplanen 2023-2035 med nåværende sentrumsformål.

Lillestrøm kommune opplyser om at eiendommen er under marin grense, har stor mulighet for marin leire og aktsomhetsområde for kvikksandskred.

Lillestrøm kommune opplyser om at eiendommen ligger i gul og rød støysone grunnet Sørumsandveien og Sørumsand jernbanestasjon.

Lillestrøm kommune opplyser for tiden at det er ingen reguleringsplaner under behandling som berører denne eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 107 600

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Kommunal info

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34 395,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, takst/tilstandsrapport ca kr (faktureres direkte fra takstmann). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rolf Wegar Gundersen  
Eiendomsmegler MNEF  
rolf.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 982 59 303

**Ansvarlig megler**

Rolf Wegar Gundersen  
Eiendomsmegler MNEF  
rolf.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, Rådhusgata 26  
2150 Årnes  
Tlf: 639 12 692

**Salgsoppgavedato**

11.04.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Sørumsandveien 89, 1920 SØRUMSAND  
 LILLESTRØM kommune  
 # gnr. 246, bnr. 9, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 18126-1460

Referansenummer: SJ2130

Autorisert foretak: HLC AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig

Hans Petter Lindstad  
Uavhengig Takstingeniør  
post@akertak.no  
908 58 511



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong. Skillevegger i betong eller plassbyggede lyd og brannvegger. Etasjeskillere i betong eller hulledekker. Utfyllende vegger avtrebindingsverk. Fasader er kledd/forblendet med teglstein, dels pusset mur og dels liggende trepanel.

Støpte vegger sparklet og malt, stedvis påforet med gipsplater sparklet og malt.

Underetasje/p-anlegg med gulv av fast dekke.

Sportsboder til hver bolig i p-anlegg.

Leiligheten er vurdert ut i fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Leiligheten holder normal standard og har normal slitasje etter alder og bruk.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer av tre med 3 lags glass. Vinduene er produsert 2017

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Innvendige malte dører av finér.

Balkong, ca 11 m<sup>2</sup>. med gulv av betong med opplettet tregulv, rekkverk av glass og metall.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater: parkett. Fliser på bad.

Veggoverflater: Malt betong og malte plater. Fliser på bad.

Himlinger: Malte betongelementer med v/-fuger. Senket himling (rom høyde ca 2,2 m) i entré/gang og bad. Downlights i nedsenkede himlinger i entré og bad.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av underskap, nedsenket servant, speilskap med belysning over, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin.

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er balansert ventilasjon.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenkum. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det er avtrekk via balansert anlegg. Over platetopp er det kjøkkenventilator.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Det er avløpsrør av plast. Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom/bod. Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har vannbåren varme med vannrør nedstøpt i gulvet.

Rørkurser er tilgjengelig i skap i bod.

Sikringsskap var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.

Røykvarslar og brannslukningsapparat. Boligsprinkler.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

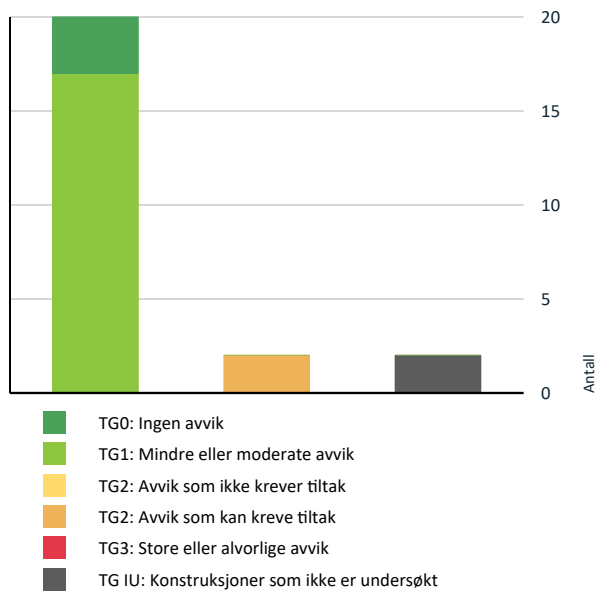
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT   |                             |
| ! Innvendig > Innvendige trapper             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank   | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK              |                             |
| ! Innvendig > Innvendige dører               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

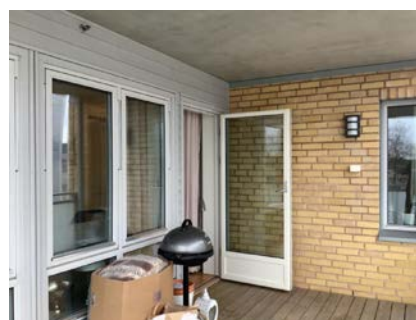
**Anvendelse**  
Bebodd av leietaker.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Balkong, ca. 11 m<sup>2</sup>



## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags glass. Vinduene er produsert 2017

### 1 TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Innvendige malte dører av finér.

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

Balkong, ca 11 m<sup>2</sup>. med gulv av betong med opplettet tregulv, rekkverk av glass og metall.

### 1 TG 1 Andre utvendige forhold

## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Gulvoverflater: parkett. Fliser på bad.  
Veggoverflater: Malt betong og malte plater. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte betongelementer med v/-fuger. Senket himling (rom høyde ca 2,2 m) i entré/gang og bad. Downlights i nedsenkede himlinger i entré og bad.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 1 TG 0 Radon

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

### 1 TG IU Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp (felles).

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

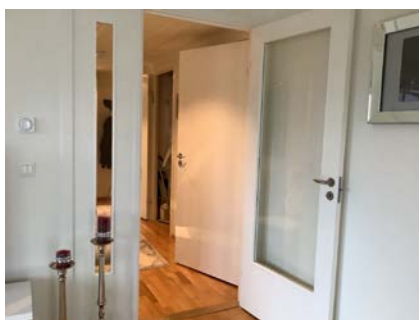
- Det er avvik:

Dør mellom stue/kjølen er ute av lodd, ca. 12 mm på full høyde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare påkrevd.



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av underskap, nedsenket servant, speilskap med belysning over, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport



Noe begynnende fuktsvelling i servantskap. Foreløpig ikke vesentlig

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

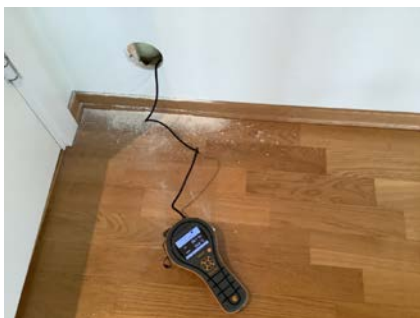
### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenkum. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Over platetopp er det kjøkkenventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige deler av røranlegg er inspisert.



### ! TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Synlige deler av røranlegg er inspisert.



## ! TG 1 Ventilasjon

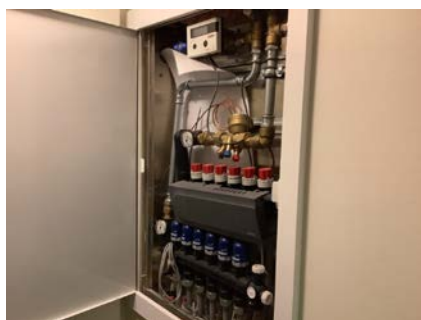
Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom/bod. Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene. Eier opplyser at filterskift gjøres jevnlig.

## ! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med vannrør nedstøpt i gulvet. Rørkurser er tilgjengelig i skap i bod.



Fordelerskap i bod

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.

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.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.



Sikringsskap plassert innenfor hulle i boden.



## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Boligsprinkler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

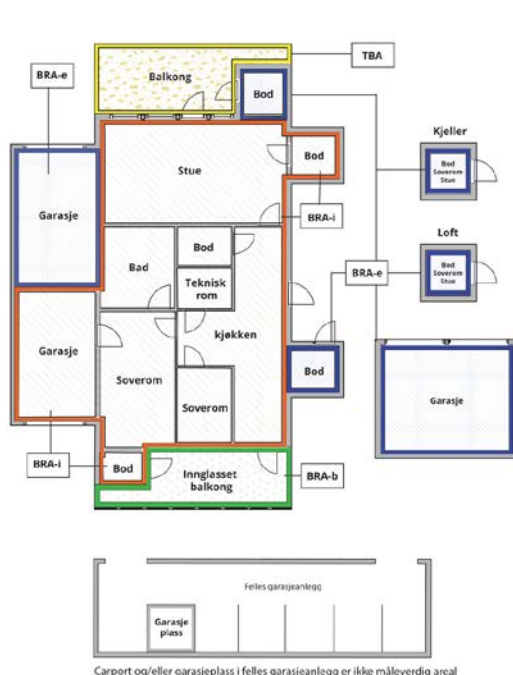
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gulvareal (GUA)                 | <p>Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).</p> <p>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.</p> <p>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.</p> |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| 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      | 70                            |                             |                            | 70  | 11                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>75</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 soverom |                             |                            |
| Kjeller   |                                                   | Bod                         |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 67         | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 09.4.2025 | Hans Petter Lindstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                | gnr. | bnr.                          | fnr. | snr.                            | Areal               | Kilde                                                         | Eieforhold |
|--------------------------------------------------------|------|-------------------------------|------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM                                        | 246  | 9                             |      | 64                              | 4872 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Sørumsandveien 89                    |      |                               |      |                                 |                     |                                                               |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Skartlien Marit                |      |                               |      |                                 |                     |                                                               |            |
| <b>Boligselskap</b><br>Egebergkvartalet<br>boligsameie |      | <b>Eierandel</b><br>70 / 7750 |      | <b>Forretningsfører</b><br>Bori |                     | <b>Organisasjonsnr</b><br>920057926                           |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende på Sørumsand i Lillestrøm kommune.

### 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.

### Om tomten

Sameiets felles tomt er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje samt gangveier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse   |      |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Forretningsfører   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megleropplysninger |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer  |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eieropplysninger   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SJ2130>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Nedkjøring til garasje



Inngangsparti



Svært mye løsere lagret i innvendig bord hindrer god kontroll av teknisk installasjoner, herunder rørinstallasjoner sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Årnes                                                                                          |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1207250026                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Marit Skartlien                                                                                         |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Sørumsandveien 89                                                                                       |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| SØRUMSAND                                                                                               | 1920   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1207250026

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250026

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Marit Skartlien | 01dfb589b70e7d0cd50668<br>7a8974708f533c9c34 | 01.04.2025<br>10:49:49 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1207250026

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

**BORI BBL**

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

Generert 01.04.25

Vår ref.: / 64

Meglerns ref.:

1207250026

## Boligopplysninger

|                     |                                   |                     |       |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 64                                | <b>Bolignr</b>      | H0405 |
| <b>Boligselskap</b> | 5357 Egebergkvartalet boligsameie | <b>Etasje</b>       | 4.etg |
| <b>Adresse</b>      | Sørumsandveien 89, 1920 Sørumsand | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Marit Skartlien                   | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 01.04.25: kr 3 479,00 (Med forbehold om feil.)  
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> | <b>2025-09</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader     | 3 479          | 3 479          | 3 479          | 3 479          | 3 479          | 3 479          |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

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

## Skattemelding 2024

|              |         |                        |           |
|--------------|---------|------------------------|-----------|
| <b>Gjeld</b> | kr 0,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 286,00 |
|--------------|---------|------------------------|-----------|

**Formue**      kr 20 353,00      **Utgifter**

kr 0,00

## **Merknader**

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

# Nabolagsprofil

Sørumsandveien 89 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Sørumsand stasjon<br>Linje F1, R14         | 2 min<br>0.2 km |
| Sørumsand stasjon<br>Totalt 7 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Oslo Gardermoen                            | 30 min          |

## Skoler

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Sørumsand skole (1-7 kl.)<br>536 elever, 27 klasser         | 12 min<br>1 km  |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)<br>412 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km  |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser      | 3 min<br>0.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ... | 4 min |
| Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...    | 5 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

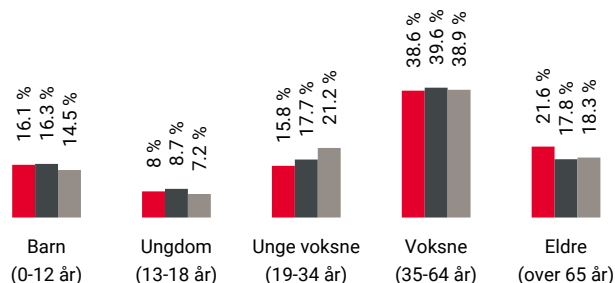
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Idrettsparken barnehage (1-5 år)<br>89 barn | 4 min<br>0.4 km  |
| Sørumsand barnehage (1-5 år)<br>111 barn    | 9 min<br>0.8 km  |
| Sennerud Fus barnehage (0-5 år)<br>51 barn  | 15 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Sørumsand<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |
| Coop Extra Sørumsand                                        | 4 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 98/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



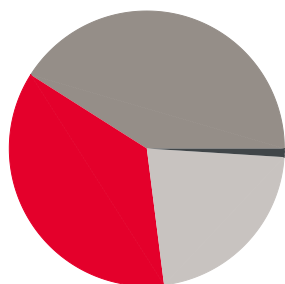
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|   |                                             |        |   |
|---|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Sørumsand vgs. Ballbinge                    | 3 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                                   | 0.3 km |   |
| ⚽ | Sørumsand idrettspark                       | 6 min  | 🚶 |
|   | Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn... | 0.6 km |   |
| 🚴 | Trento Sørumsand                            | 3 min  | 🚶 |
| 🚴 | Spenst Sørumsand                            | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

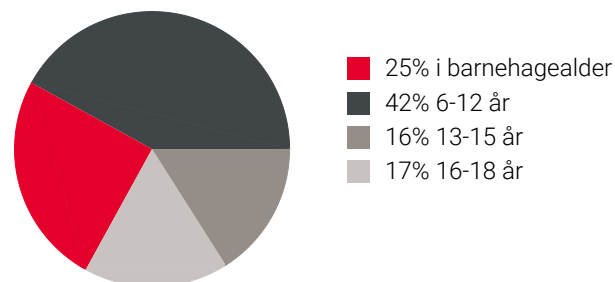
4 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



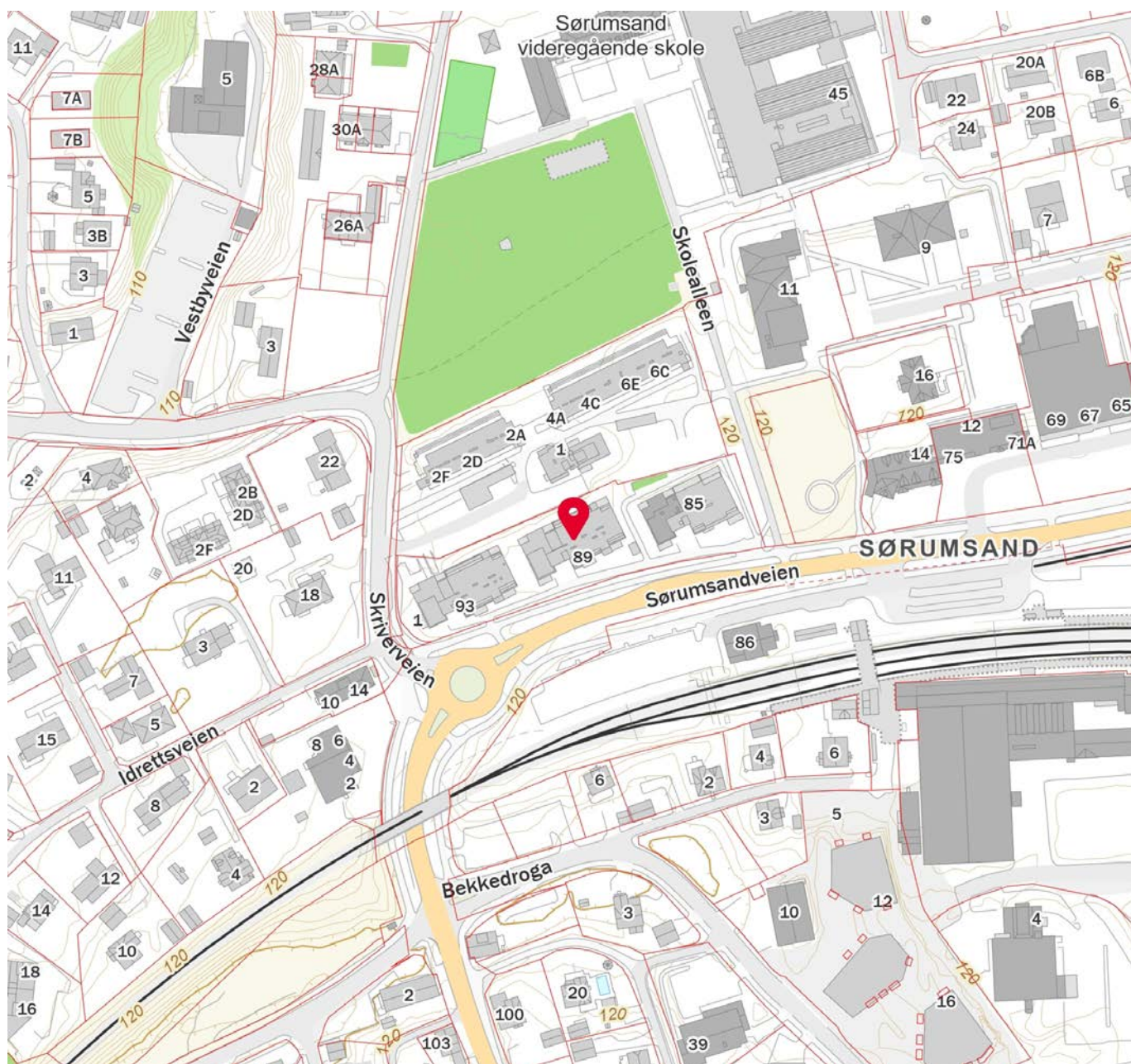
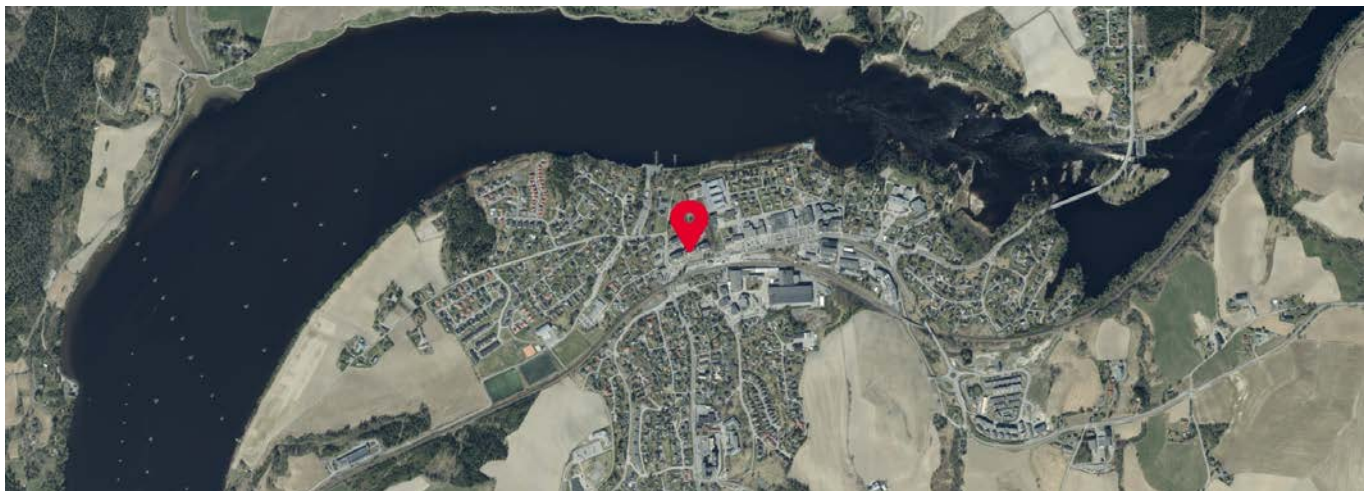
0%

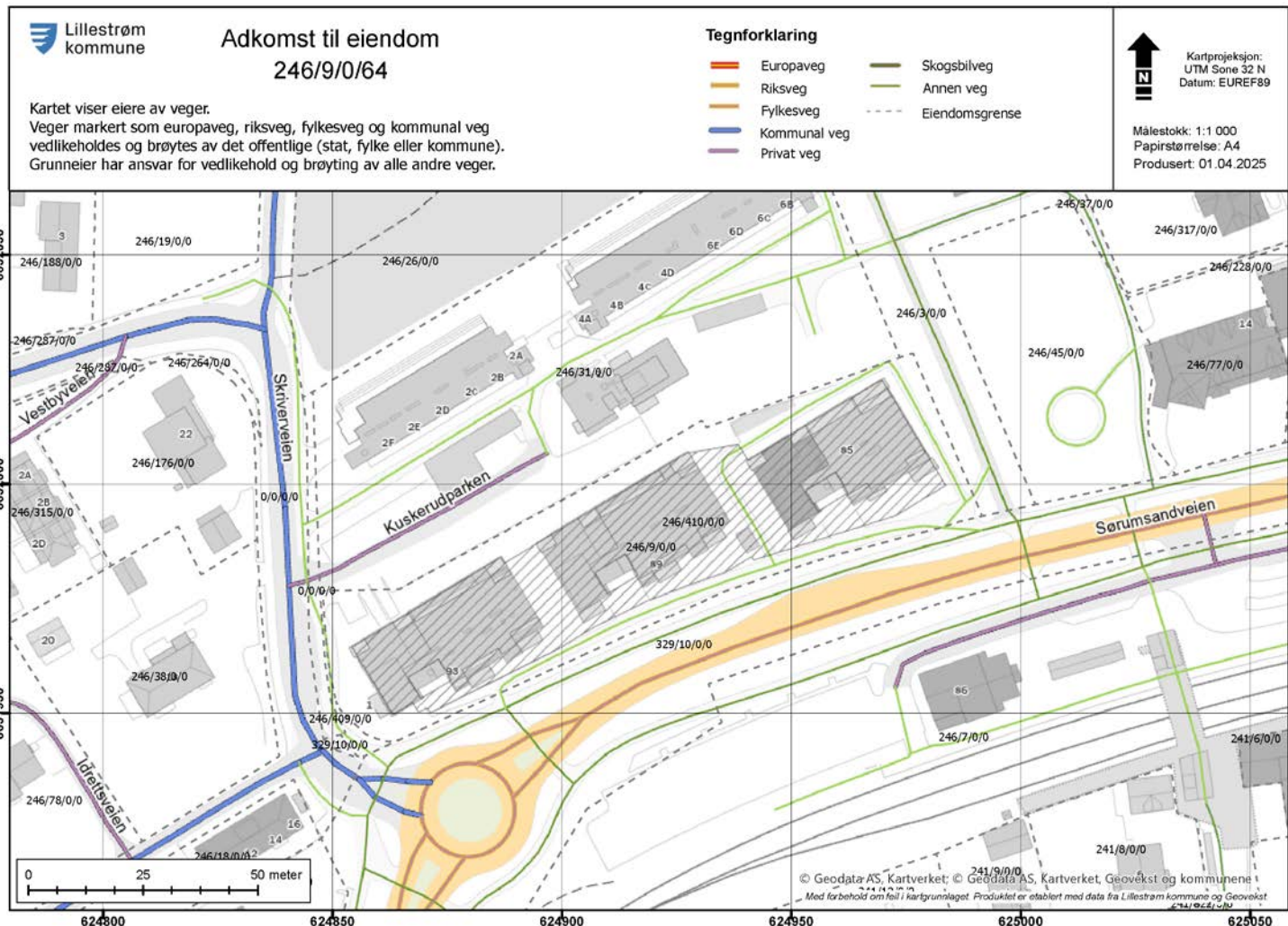
43%

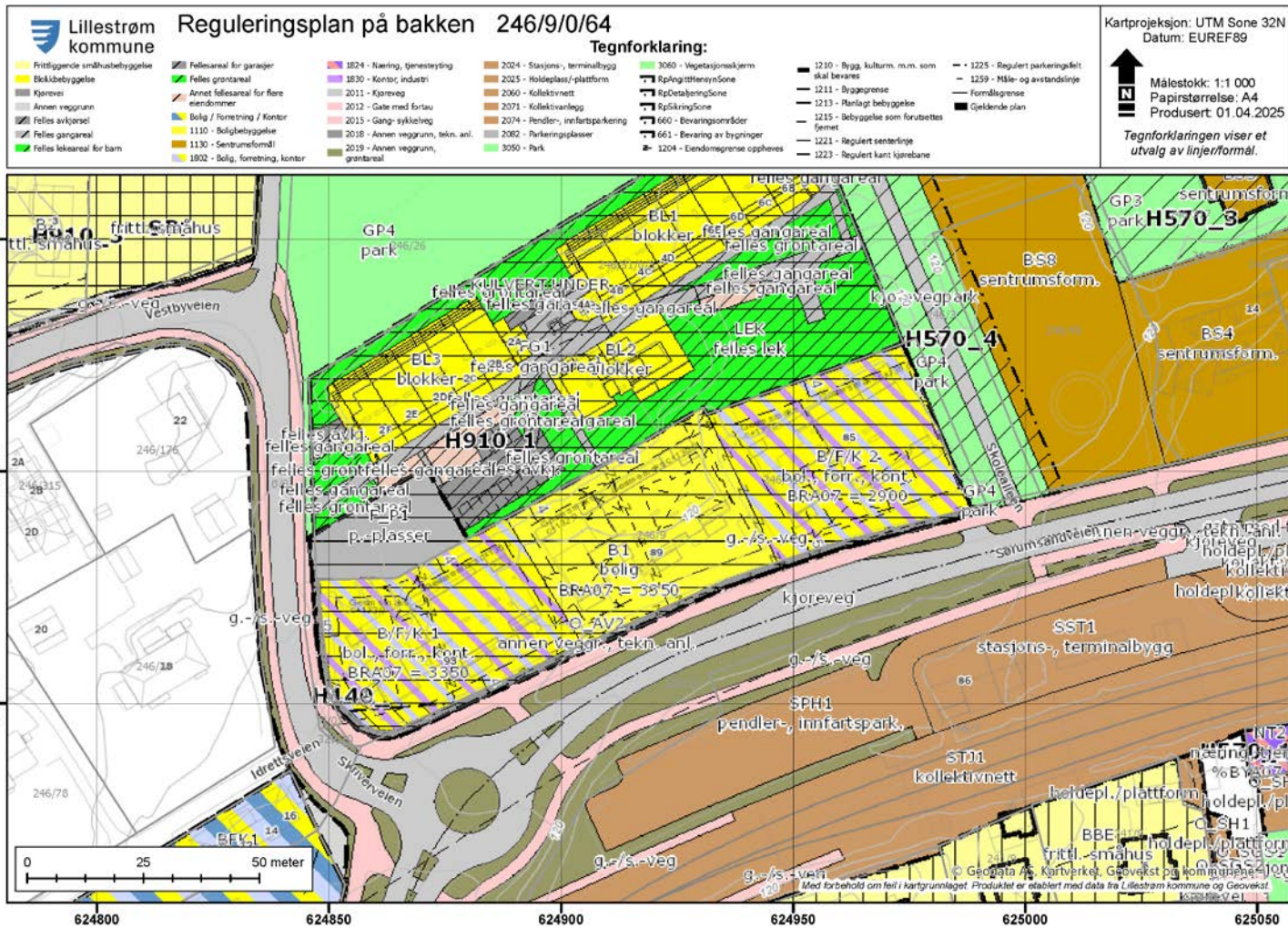
Vestby/Kuskerud  
Sørumsand  
Norge

## Sivilstand

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









SØRUMKOMMUNE  
BYGGESAK

Petter Bogen Arkitektkontor AS

Erling Amble

Dato  
25.11.2019

Vår Ref.  
15/00525-161

Saksbehandler  
Armin Shivania

Deres Ref.

## 46/9, 17, 46 Vedtak om ferdigattest - Egebergkvartalet blokk A og B

TILTAK/ TILTAKSTYPE

Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer / Nytt bygg - boligformål over 50 m2

EIENDOM:

46/ 9/ 0/ SØRUMSANDVEGEN 93; 46/ 46/ 0/ SKRIVERVEGEN 1; 46/ 17/ 0/ SØRUMSANDVEGEN 89

ANSVARLIG SØKER:

Petter Bogen Arkitektkontor

TILTAKSHAVER:

Terje Ruud/Egebergkvartalet AS

### VEDTAK:

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsene med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av administrasjonen i kommunen.

Besøksadresse:  
Sørumsandvegen 77, 1920 Sørumsand  
Postadresse:  
Postboks 113, 1921 Sørumsand  
Fakturaadresse  
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:  
63 86 90 00  
Faxnr  
Direkte innvalg:  
+47 63 86 98 26

[www.sorum.kommune.no](http://www.sorum.kommune.no)

E-post:  
[postmottak@surum.kommune.no](mailto:postmottak@surum.kommune.no)  
Org nr.:  
942645295

Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Viken* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Armin Shivania  
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

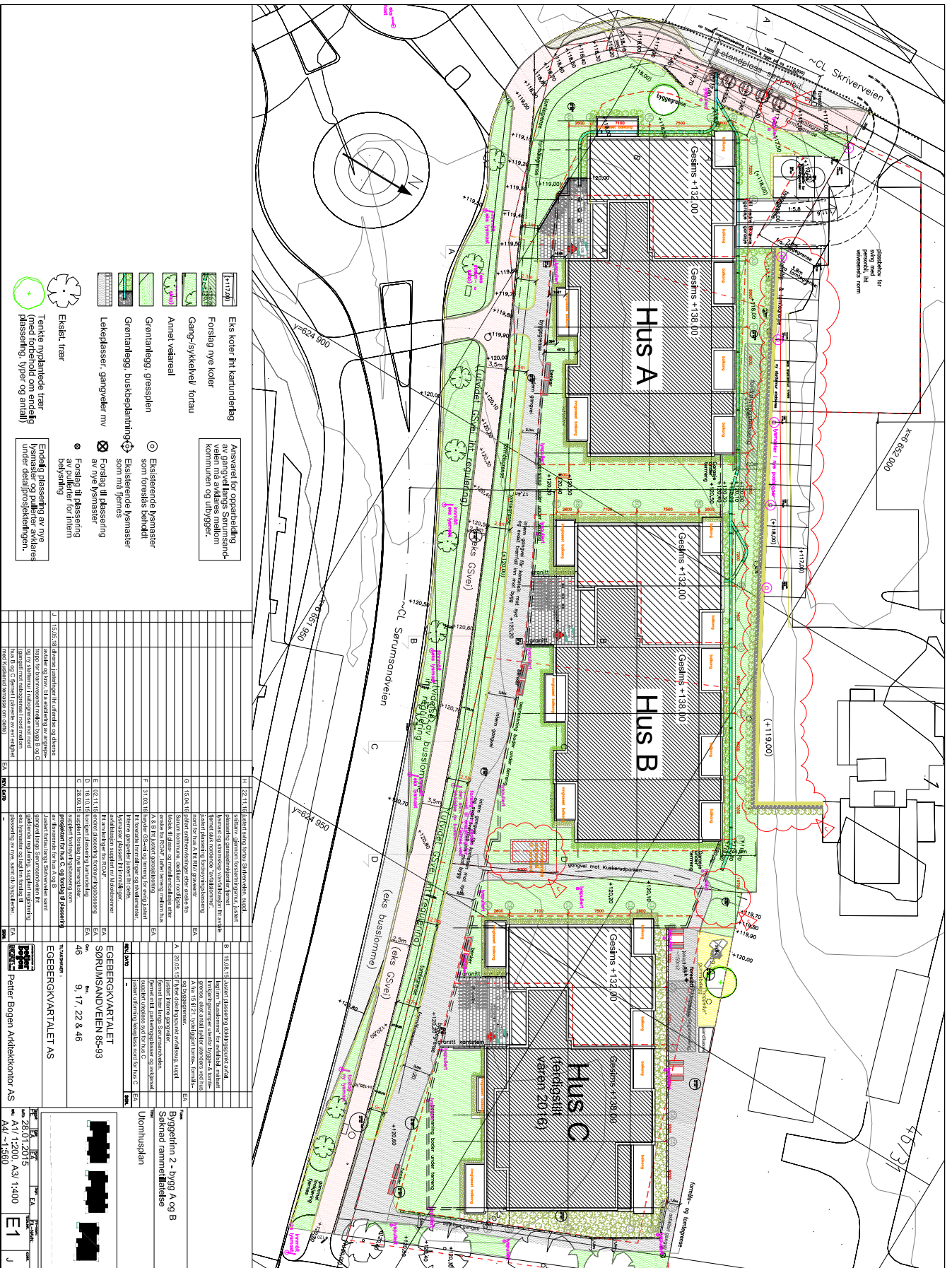
Kopi til: Egebergkvartalet AS/Terje Ruud

[illegible]

|                                                                            |                                                                                                           |                                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1: S-BRA<br>(salbart areal,<br>dvs summen av<br>læilighetenes<br>BRA-tall) | 2: BRA<br>(samlet areal<br>innenfor eielsjens<br>yttervegger, inkl<br>skillevegger,<br>trapp og korridor) | 3: BRA-tillegg<br>for den del<br>av balkongene<br>som skal<br>medregnes. | 4: Samlet T-BRA<br>(2+3) |
| 513 m2                                                                     | 594 m2                                                                                                    | 49 m2                                                                    | 643 m2                   |

For en samlet arealoversikt vises til vedlegg Q1

[illegible]





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene,  
det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars  
Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning  
tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84  
på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

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

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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sørumsandveien 89  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rolf Wegar Gundersen

**Telefon:** 982 59 303  
**E-post:** rolf.gundersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre