



aktiv.

Solgårdveien 8, 1920 SØRUMSAND

**Luftig og pen 3-roms selveier fra
2013 - Moderne gasspeis - 2
garasjeplasser - Solrik balkong -
Barnevennlig boområde!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Luftig og pen 3-roms selveier fra 2013 - Moderne gasspeis - 2 garasje plasser.

Velkommen til Solgårdveien 8 – en gjennomgående, velholdt og pen 3-roms selveierleilighet fra 2013. Beliggenheten er barnevennlig og landlig, med nærhet til idrettsanlegg, barnehage og populære turområder, samt med kort vei til skoler, butikker og togstasjon. Videre kan eiendommen skilte med grønne og velstelte fellesområder, to egne garasjeplasser og en nordvestvendt, solrik balkong på ca. 14 kvm.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med gasspeis og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et romslig bad/wc med flislagt gulv, et eget vaskerom/wc, en pen entré og to gode soverom med garderobeløsning. Lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 300 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 108 890,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 408 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 390
Felleskostn.:	Kr 3 307,-		Gnr. 246, bnr. 396
Selger:	Jan Terje Nikolaisen		Gnr. 246, bnr. 398
			Gnr. 246, bnr. 403
			Gnr. 246, bnr. 407
Salgsobjekt:	Eierseksjon	Snr.	11
Eierform:	Eierseksjon	Oppdragsnr.:	1106260015
Byggeår:	2013		
BRA-i/BRA Total	82/87 kvm		
Tomtstr.:	1591.3 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	76
Årsberetning garasjelaget Solgård	79
Regler for garasjeanlegget	82
Vedtekter for garasjelaget Solgård	84
Vedtekter Sørumsand Arena	86
Husordensregler Sørumsand Arena	95
Årsmøtedokumenter	98
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Tilhørende 2 garasjeplasser til leiligheten nr 9 og 10.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1591.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til idrettsanlegg, barnehage og populære turområder, samt med kort vei til skoler, butikker og togstasjon.

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og asfalterte internveier, og på området er det en stor, inngjerdet plass med lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en nordvestvendt balkong på ca. 14 kvm. Her er det gode solforhold, og det er fin plass til utemøblement. Balkongen har dekke og rekkverk

i tre, og på husveggen er det montert en motorisert markise, utestikk og stemningsfull utebelysning.

Utenfor entredøren er det felles svalgang. På denne siden benytter mange beboere plassen til å nyte kaffekoppen i morgen- og formiddagssol.

Beliggenhet

Solgårdveien 8 har en ettertraktet beliggenhet i et rolig og veletablert område på Sørumsand, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Her bor du med gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, dagligvarebutikker og gode fritidstilbud – perfekt for både barnefamilier og voksne som ønsker en komfortabel og praktisk hverdag.

Sørumsand stasjon ligger kun ca. 12 minutters gange fra boligen og betjenes av både F1- og R14-linjene. Herfra tar toget deg til Oslo Gardermoen på ca. 34 minutter, noe som gir en svært enkel pendlerhverdag. I tillegg ligger Sennerud bussholdeplass med linje 366 omtrent 15 minutters gange unna.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med Sørumsand skole (1.–7. trinn) i gangavstand, kun ca. 13 minutter unna. Bingsfoss ungdomsskole (8.–10. trinn) nås på rundt 21 minutter til fots, mens Sørumsand videregående skole ligger kun ca. 10 minutters gange fra boligen.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med både Bunnpris og Coop Extra innen kort gangavstand. For en aktiv livsstil finnes det rikelig med trenings- og fritidstilbud i nærområdet, blant annet SIF-hallen og Sørumsand idrettspark kun ca. 5 minutters gange unna, samt Trento treningssenter rundt 13 minutter fra eiendommen.

Nabolaget oppleves som svært trygt og rolig, med lite trafikk og minimal støy. Området scorer høyt på trygghet og trivsel, noe som bidrar til et behagelig bomiljø. Solgårdveien 8 fremstår dermed som et ideelt hjem for deg som ønsker en fredelig beliggenhet kombinert med nærhet til service, skoler og effektive transportforbindelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sørumsand barnehage - 10 min gange

Idrettsparken barnehage - 8 min gange

Sennerud Fus barnehage - 21 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 21 min gange

Sørumsand videregående skole (videregående skole) - 10 min gange

Sport og trening

Sif-hallen - 5 min gange

Aktivitetshall, tennis - 0.3 km

Sørumsand idrettspark - 5 min gange

Ballspill, fotball, sandvolleyball, tennis mm - 0.3 km

Trento Sørumsand - 13 min gange

Spenst Sørumsand - 16 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2013 og er konstruert med betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforholdene.

Utvendige fasader består av panel og plater.

Taket er et skråtak tekket med plater.

Etasjeskillerne er laget av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør, og en malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Det er en etablert balkong med utgang fra stuen, oppført i en trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noen riper og hakk i parkett. Noe oppsprekking av innerhjørne på ett soverom.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke etablert silikon i mellom aluminiumslist på baderomsplater og veggflis inne i dusjsonen.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet.

Deler av gulv utenfor dusjsonen er i vater.

- Våtrom > 2.ETASJE > BAD > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 2.ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

- Kjøkken - 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

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

Det er synlig noen småskader på maling på skapdører.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

2. Tilleggscommentar

Kjenner til at det skal utbedres overvannsledning fra hele bygget, dette er under arbeid i styre

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 82 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA 14 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Kort fortalt

- Velholdt, moderne 3-roms selveier
- Leilighet fra 2013 i byggets 2. etasje
- Barnevennlig og attraktivt område
- Nært fotballbane og fine turområder
- 2 medfølgende garasjeplasser

- Nordvestvendt balkong på 14 kvm
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Moderne gasspeis mellom sonene
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken
- Romslig og pent bad/wc med flislagt gulv
- Et separat vaskerom med toalett
- 2 fine soverom med garderobeskap
- Lagring i en kjellerbod på ca. 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles trappe gang til en overbygd svalgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalt vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulvet. Det er fin plass til skohyller og knaggrekker, og entreen ligger i hendig tilknytning til et vaskerom med wc.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med langstrakte benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et langstrakt, luftig og innbydende allrom. Sonene for møbleringen er definerte, og sentralt plassert i rommet er det en moderne gasspeis. De hvitmalt veggene fremhever det gylne parkettgulvet, og det er montert downlights i himlingen. Fra stuesonen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 14 kvm.

Bad/wc og vaskerom/wc

Leiligheten inneholder et bad/wc og et vaskerom/wc. Badet fremstår som romslig, stilrent og velholdt, med downlights i himlingen og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, to veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne.

I direkte tilknytning til entreen er det et separat vaskerom med hvitmalt vegger og lyse fliser på gulv med sluk og gulvvarme. I tillegg til et vegghengt toalett er rommet utstyrt

med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i leiligheten, og begge byr på luftig atmosfære og duse fargevalg. Her er veggene malt opp i stilrent hvitt, og på gulvet er det gyllen, trestavs parkett. Det er garderobeløsninger på begge soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2013.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast, fra 2013.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2013.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmesentral: Det er installert gass til leiligheten for gasspeis i stue.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skapet er plassert på vaskerom.
- Sentralstøvsuger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Boligen har to parkeringsplasser i felles garasje. Plass nummer 9 og 10. Det er mulighet for el-bil lading i sameiet, men det kan medføre ekstra kostnader. Se vedtekter for garasjelaget Solgård punkt 6 for ytterligere informasjon om etablering av ladepunkt for elbil.

Sameiet har 7 parkeringsplasser øst for blokken (ved nedkjøring itl garasjen) som er

avsatt til gjesteparkering.

Se egne regler for garasjeanlegget. Disse følger i vedlegg til salgsoppgave.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 82874196

Radonmåling

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Eiendommen ligger i et område med modetal/lav aktsomhetsgrad 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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på badet, vaskerommet, under fliser ved inngangsdør og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med fyring i en gasspeis i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 420 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 423 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 508 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter for 2026 har følgende poster i sin årsprognose:

Avfallsbrønn: kr 2989,00

Tilsynsgebyr gasspeis ol.: kr 312,50

Målt forbruk vann: kr 1068,86

Målt forbruk avløp: kr 1541,70

Fast gebyr vann bolig (15% mva): kr 1183,00

Fast gebyr avløp bolig (15% mva): kr 1665,00

A-konto vanngebyr (15% mva): kr 2446,56

A-konto avløpsgebyr (15% mva): kr 4211,76

Målt forbruk vann (15% mva): kr 983,35

Målt forbruk avløp (15% mva): kr 1418,36

Eiendomsskatt: kr 654,00

Eiendomsskatt

Kr 654 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 382 620 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 530 480 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, kommunale avgifter, tv, internett, serviceavtaler, styrehonorar, regnskapsførsel mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 307

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sørumsand Arena-Boligsameie

Organisasjonsnummer

812736302

Om sameiet

Sameiet er lokalisert i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 812736302.

Pågående saker

- Det er ikke planlagt endringer av fellesutgiftene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er ikke oppgitt noen spesifikke regler for hvordan dyreholdet praktiseres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I forbindelse med uværet «Hans» august 2023 ble det konstatert oversvømmelse inn i kjeller via avløpsnettet. Dette, i tillegg til at fuktutfordringer i kjeller har vært et tema siden bygget var nytt, har medført at det for styret prioriteres å få en avklaring av ledningsanlegget. Herunder kapasitet og tilstanden på offentlig avløpsanlegg ut av boligområdet. Det er opprettet en dialog med Lillestrøm kommune i den forbindelse, men utfallet i denne saken er ikke endelig avklart.

Forretningsfører

Forretningsfører

Frank Ivar Andersen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 390, seksjonsnummer 11 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 396 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 398 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 403 i

Lillestrøm kommune.Gårdsnummer 246, bruksnummer 407 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:

3205/246/390/11:

04.04.2013 - Dokumentnr: 263562 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norsk Gassnett AS

Org.nr: 989 786 490

Avtale om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse avgassanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:390

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2013 - Dokumentnr: 452840 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

01.01.2020 - Dokumentnr: 670089 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:390 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 241904 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:390 Snr:11

Servituttene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for, Solgårdveien 2-14, ferdigattest for 12 leiligheter og heis – Solgård - B5-2, datert 01.12.2020.

Det er utstedt ferdigattest for, Solgårdveien 2-14,ferdigattest - parkeringskjeller – Solgård- B5-2, datert 01.12.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Solgård (plan-ID 148). Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse, som en del av felt B5-2.. 18.06.2003

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Eiendommen berøres av hensynssone for støykrav i henhold til kommuneplanen, spesifisert som 'Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder'. Eiendommen ligger også innenfor gul støysone fra jernbane. I tillegg er eiendommen omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men stor til svært stor sansynlighet for marin leire og areal er under marin grense.

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt. Vilkår fremkommer av vedtektene pkt 2 underpunkt 2.B.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 045,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, opplysninger forretningsfører avg pliktig og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

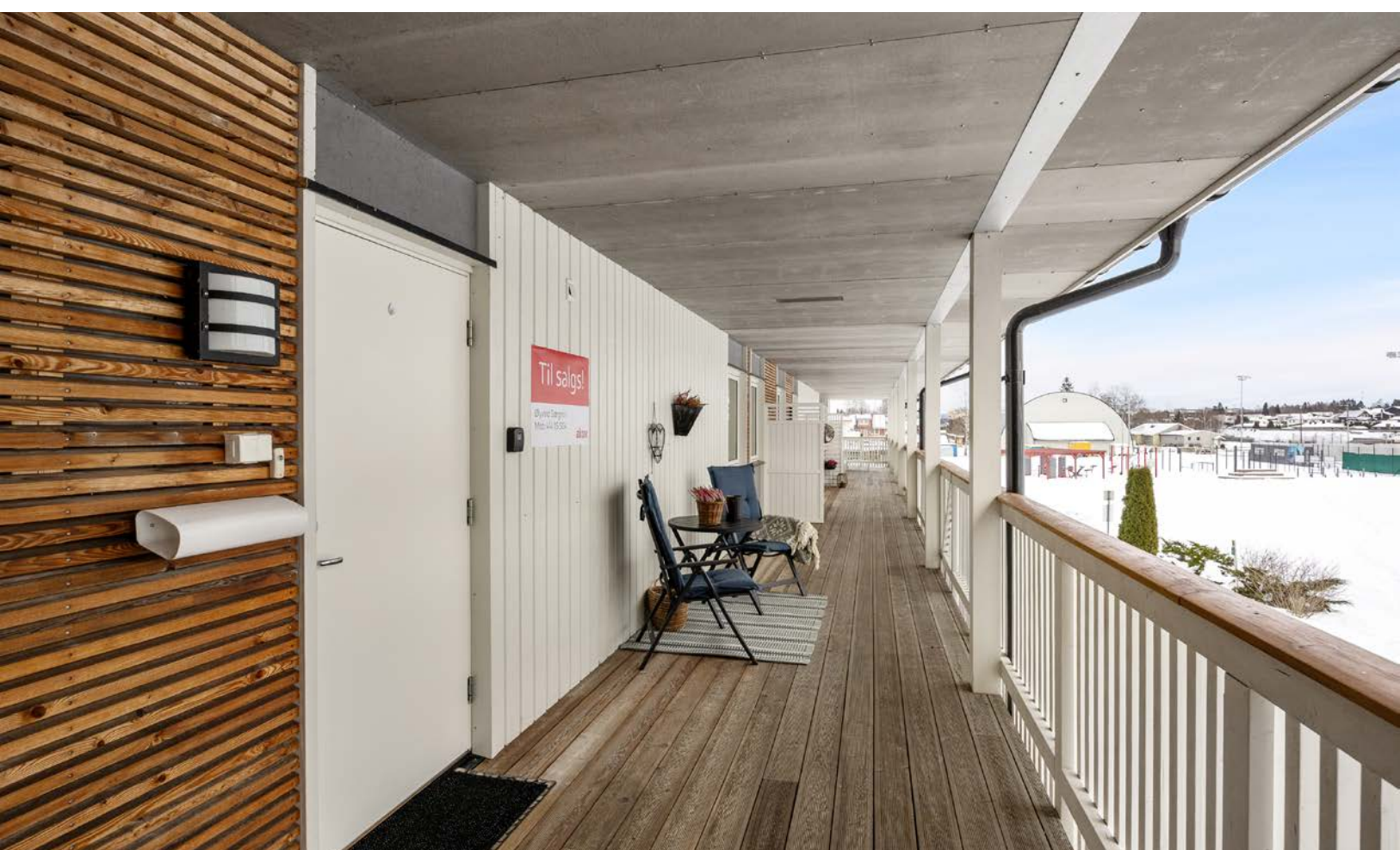
Oppdragstaker

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

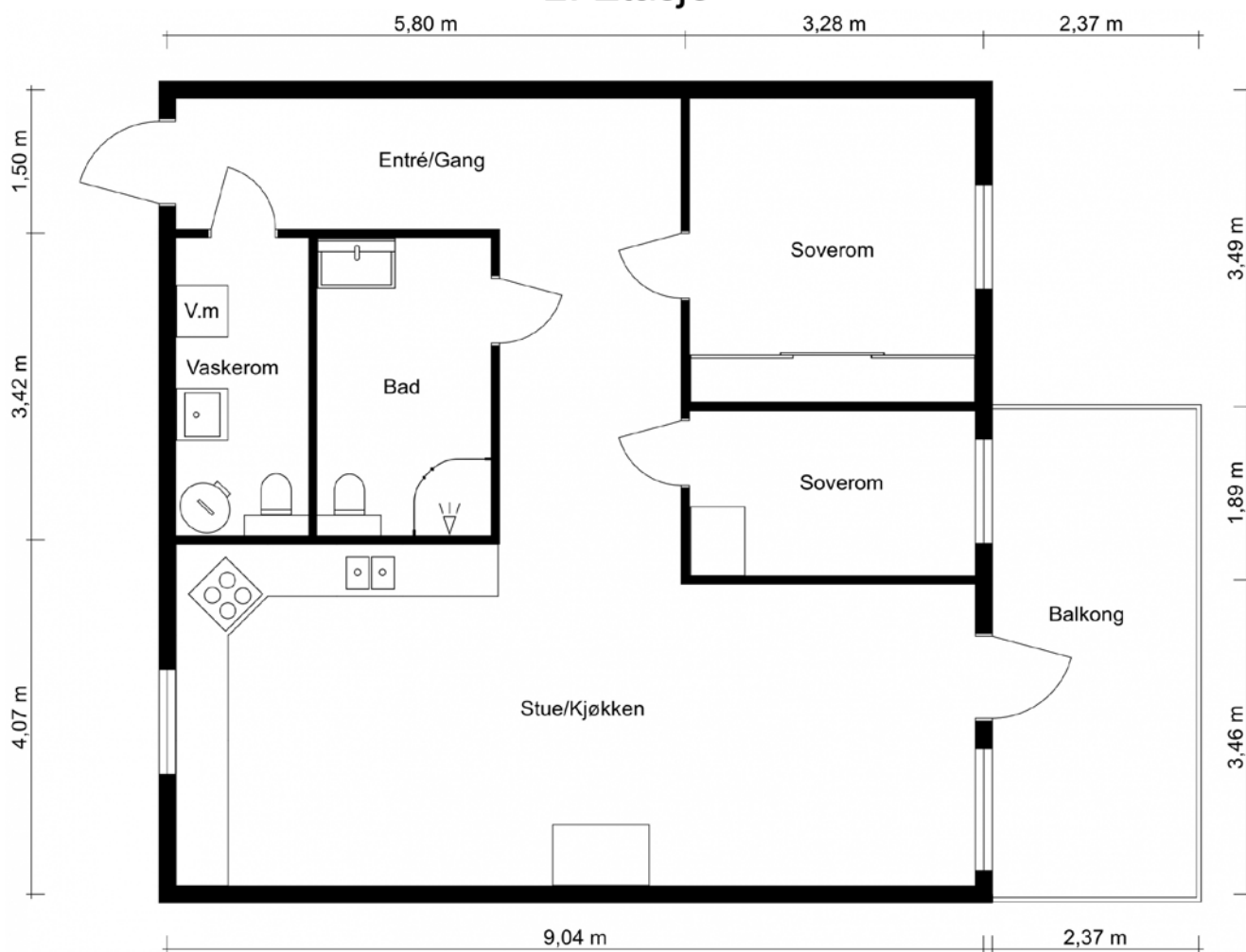
Salgsoppgavedato

10.02.2026





2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Badet fremstår som romslig, stilrent og velholdt, med downlights i himlingen og lyse fliser på gulv med gulvvarme.



Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne.











Leiligheten har et praktisk vaskerom / toalettrom.















I nabolaget er det flere lekeplasser.



Med utendørs treningsanlegg like i nærheten av boligen så ligger alt til rette for en aktiv hverdag.



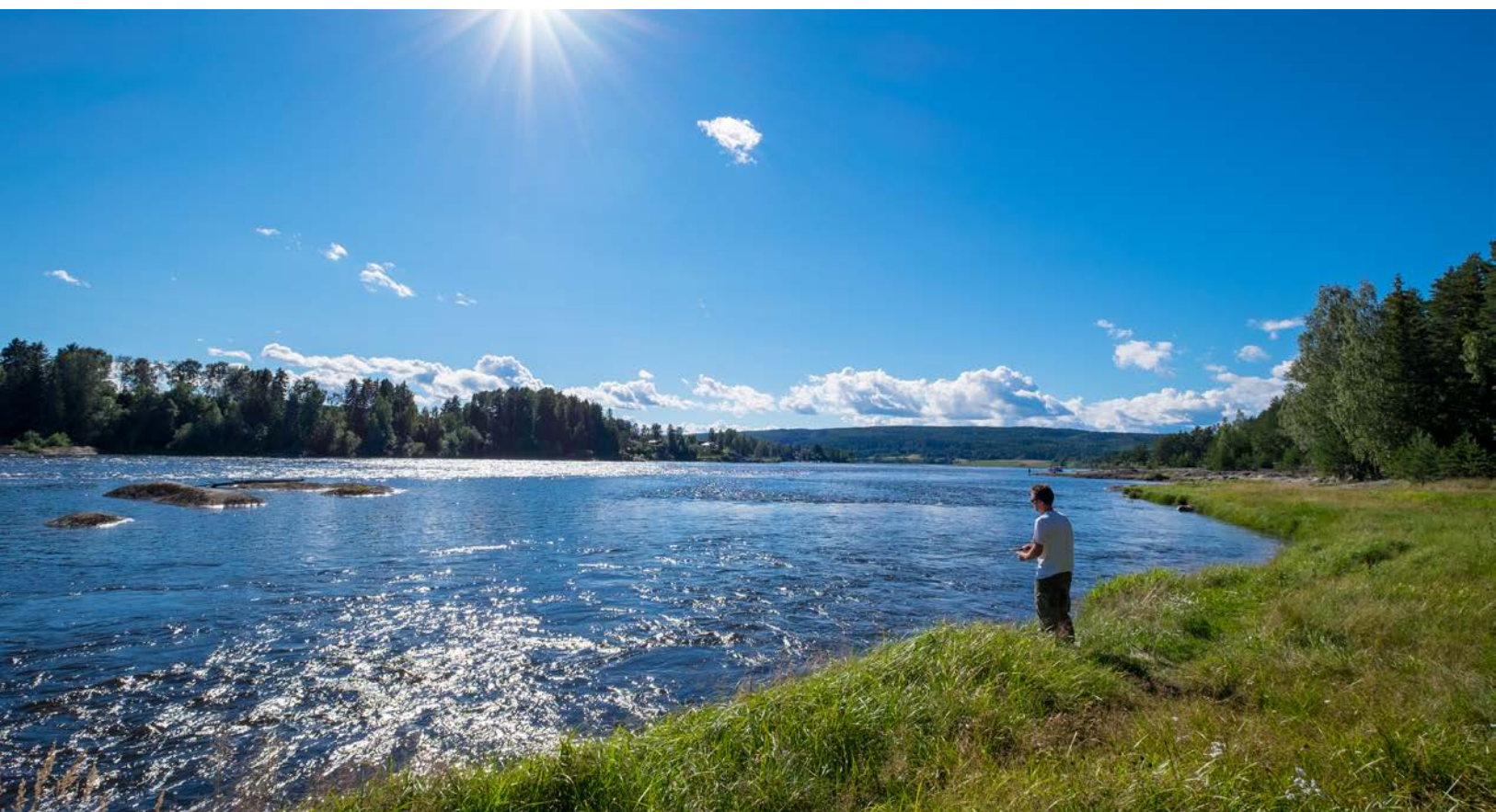
I sentrum av Sørumsand er det et variert tilbud av forretninger.



Fokus Sørumsand byr på matbutikk, vinmonopol, frisør mm.



Kuserudnebben har utendørs basseng, garderober mm.



Glomma byr på varierte muligheter for både tur og fiske.



Fra Sørumsand er det gode kollektivforbindelser. Toget tar deg enkelt til Lillestrøm, Oslo og videre mot Asker. I motsatt retning går toget i retning Kongsvinger. I tillegg er det rikelig med busstilbud i området.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solgårdveien 8 , 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 246, bnr. 390, snr. 11

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1878

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JS1230

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jan Terje
Nikolaisen



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2013 etter byggesøknad fra 2012. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Skråtak teknet med plater. Utvendige fasader med panel og plater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass
Etablert balkong utgang fra stue. Oppført i trekonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etablert gasspeis i stue.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Stål utslagskum.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i herdet glass.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn og etablert komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert gassinstallasjoner. Det er innstallert gass til leiligheten for gasspeis i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert på vaskerom.

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

[Gå til side](#)

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Det var ingen synlige avvik ved en observasjon av helse, miljø og sikkerhet befaringsdagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

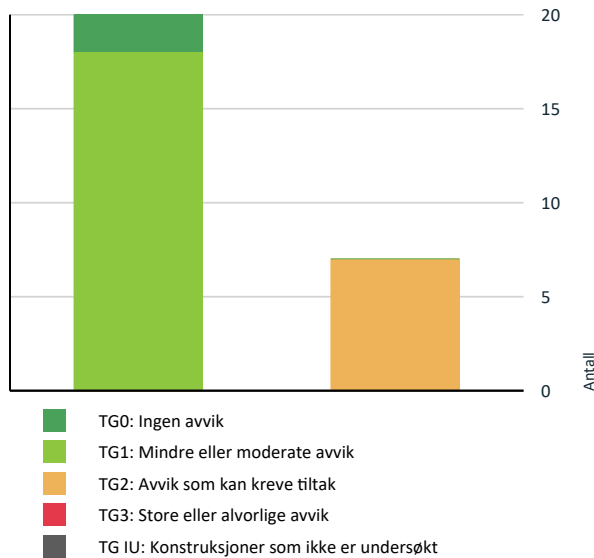
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert balkong utgang fra stue. Oppført i trekonstruksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2013

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

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

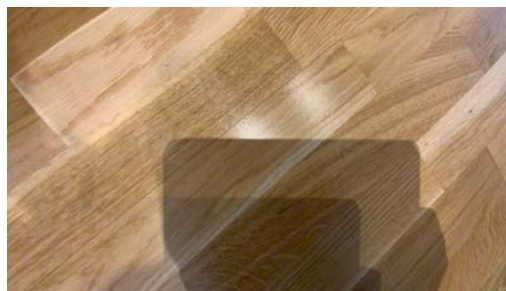
Stedvis noen riper og hakk i parkett. Noe oppsprekking av innerhjørne på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid. Malte overflater som har skader kan sparkles og males over for å unngå skadede overflater.

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2013

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Etablert gasspeis i stue.

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

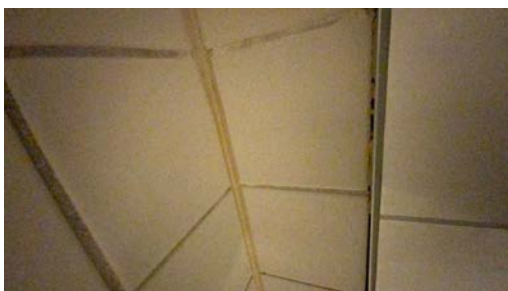
Det er ikke etablert silikon i mellom aluminiumslist på baderomsplater og veggflis inne i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegg som ikke oppfyller kravene til vanntetting i våtrom kan være i strid med byggt tekniske forskrifter.

For å unngå mer fuktbelastning på membran og baderomsplater anbefales det å silikonere så snart som mulig og sikre at våtrom er riktig vanntett i henhold til kravene i TEK17.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2013

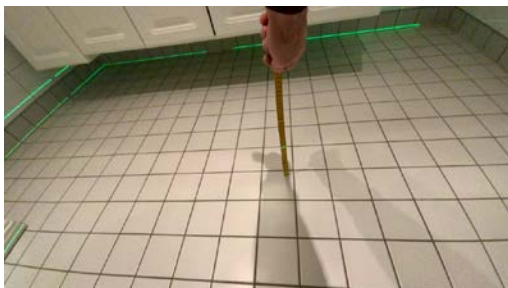
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv utenfor dusjsonen er i vater.

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2013

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2013



2.ETASJE > VASKEROM

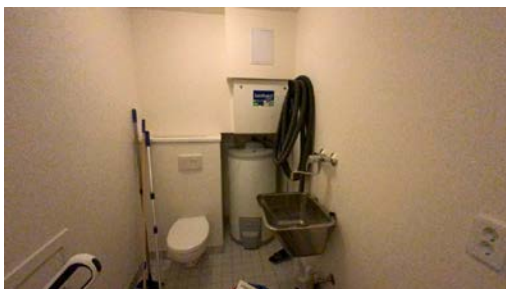
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Stål utslagskum.

Årstall: 2013

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2013



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn og etablert komfyrvakt.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig noen småskader på maling på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2013



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

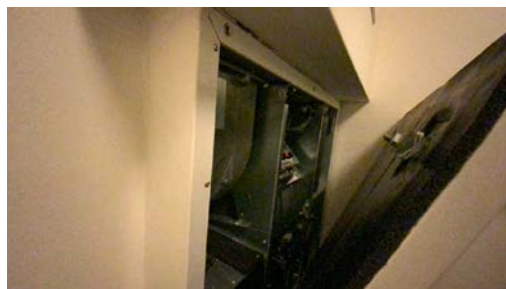
Årstall: 2013

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2013



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner. Det er installert gass til leiligheten for gasspeis i stue.

Årstall: 2013

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert på vaskerom.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Det var ingen synlige avvik ved en observasjon av helse, miljø og sikkerhet befaringsdagen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/82 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 25 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrveien 15 ,1920 SØRUMSAND 74 m ² 2017 2 sov	21-01-2026	4 750 000	4 550 000		4 550 000	59 868
2 Solgårdveien 4 ,1920 SØRUMSAND 83 m ² 2013 2 sov	25-10-2023		4 050 092		4 050 092	48 796
3 Solgårdveien 4 ,1920 SØRUMSAND 83 m ² 2013 2 sov	15-09-2022	3 800 000	3 950 000		3 950 000	47 590
4 Solgårdveien 8 ,1920 SØRUMSAND 83 m ² 2013 2 sov	22-01-2020	3 800 000	3 500 000		3 500 000	42 169

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	39 684
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

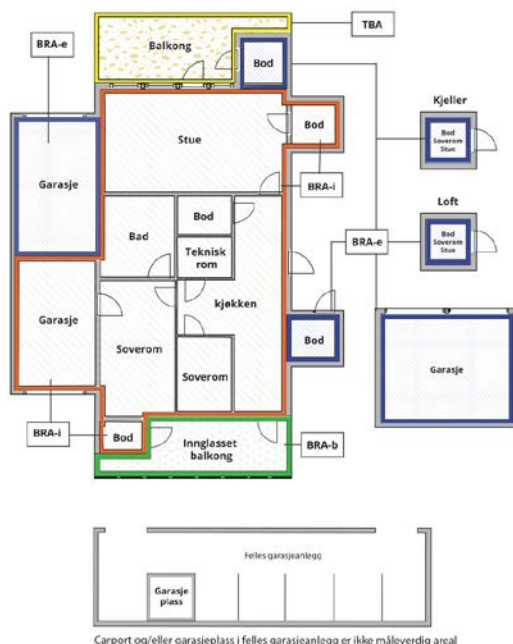
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	82			82	14
Kjeller		5		5	
SUM	82	5			14
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende 2 garasjeplasser til leiligheten nr 9 og 10.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Jan Terje Nikolaisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	390		11	1591 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Solgårdveien 8							
Hjemmelshaver Nikolaisen Reidun Margrethe							
Eierandel 1 / 12							
Felles formue Kr. 25 000 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger i nærhet til busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Om tomten Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.
Tinglyste/andre forhold Tinglyste/andre forhold er ukjent. Det opplyses om at det er eget sameie for garasjelaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82874196			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.02.2026		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	05.02.2026		Innhentet		Nei
Megler	05.02.2026		Innhentet		Nei
Tegninger	05.02.2026		Innhentet		Nei
Planskisse	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	06.02.2026	
3	06.02.2026	
4	06.02.2026	
5	09.02.2026	
6	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Terje Nikolaisen

Boligen

Solgårdveien 8
1920 Sørumsand

3205-246/390/0/11

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Kjenner til at det skal utbedres overvannsledning fra hele bygget, dette er under arbeid i styre



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Solgårdveien 8 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	12 min 1 km
Sennerud Linje 366	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	8 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

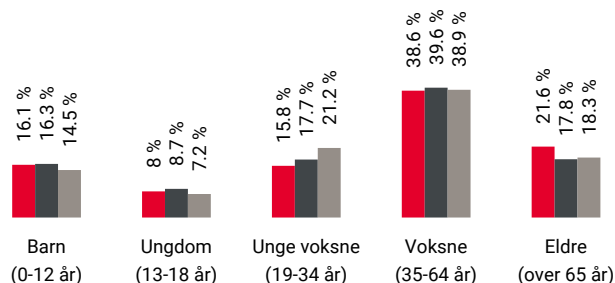
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	10 min 0.7 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	8 min 0.7 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.2 km
Coop Extra Sørumsand	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



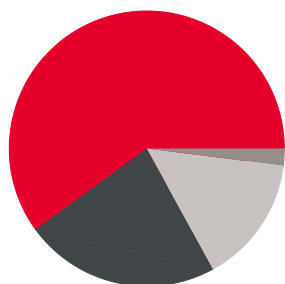
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Sif-hallen	5 min	🚶
Aktivitetshall, tennis	0.3 km	
⚽ Sørumsand idrettspark	5 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.3 km	
🚴 Trento Sørumsand	13 min	🚶
🚴 Spenst Sørumsand	16 min	🚶

Boligmasse



60% enebolig
23% rekkehus
2% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

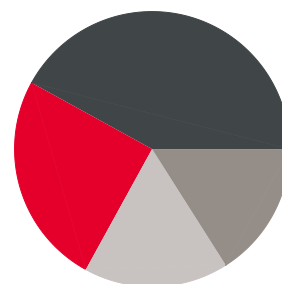
14 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



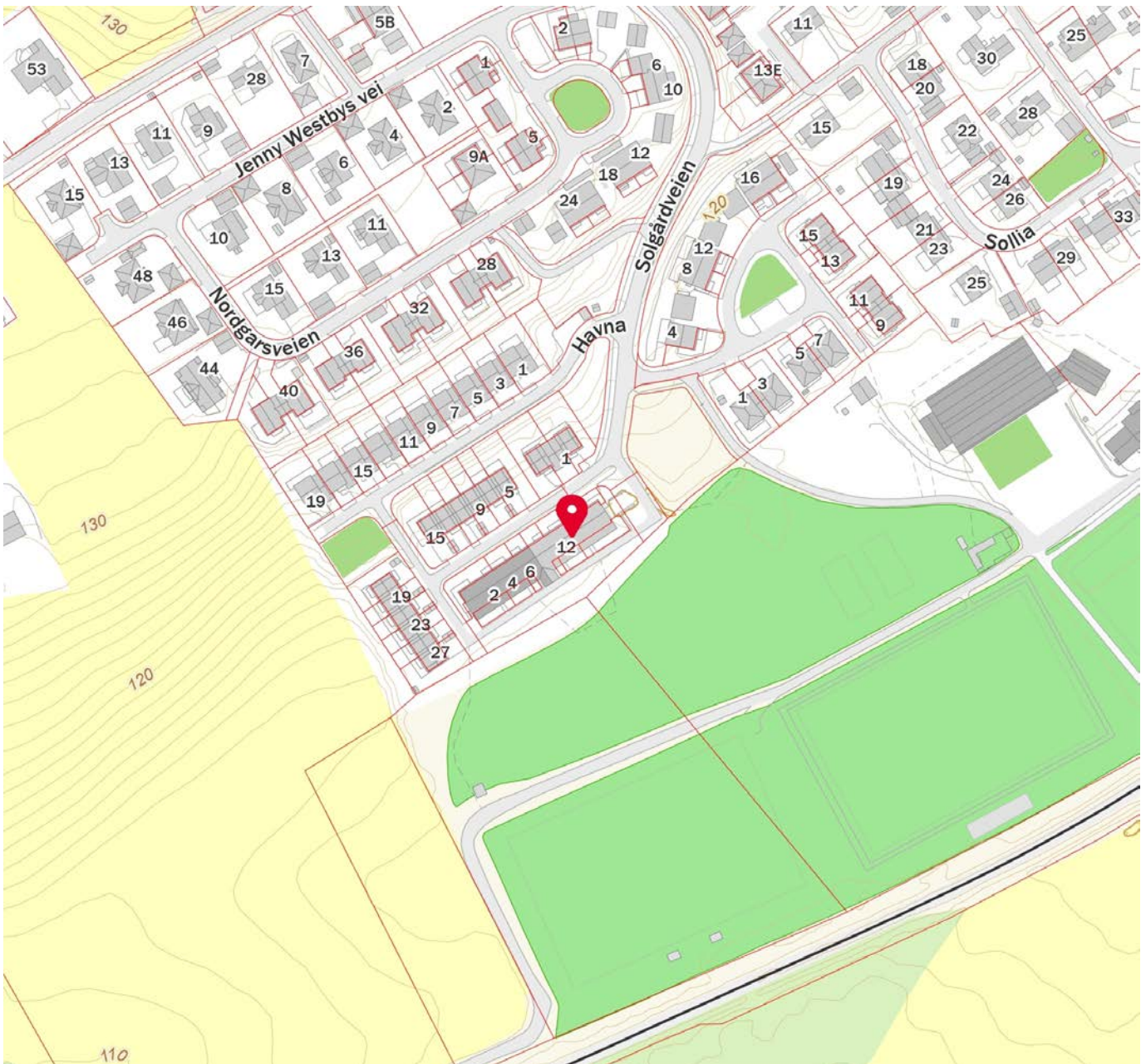
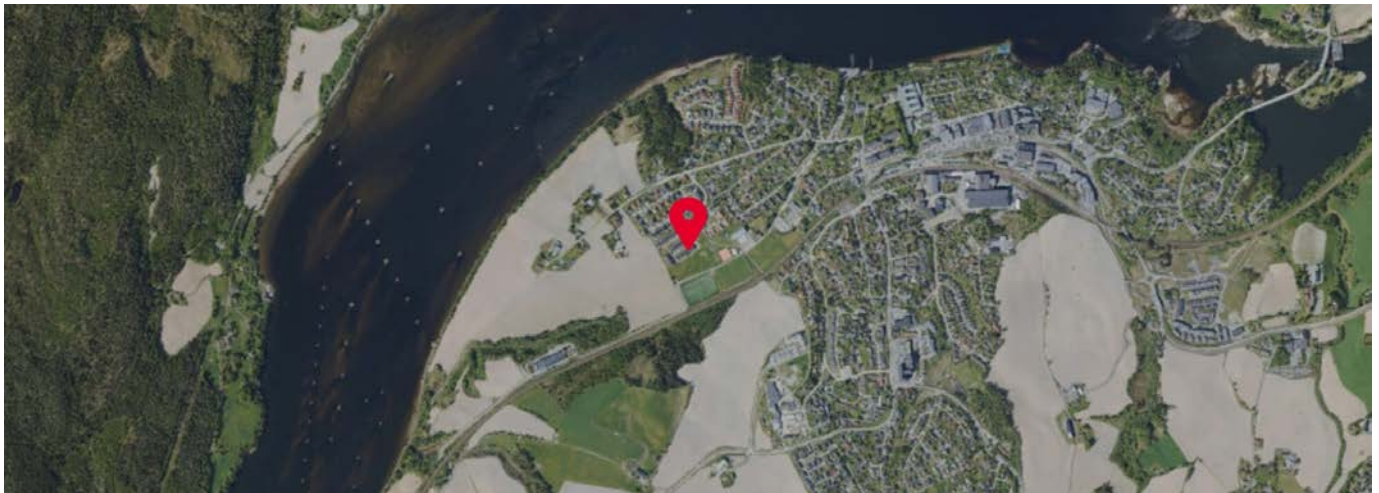
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

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



ÅRSBERETNING GARASJELAGET SOLGÅRD 2024

Navn og sted

Garasjelaget Solgård består av eiendommen gnr 46, bnr 403 i Lillestrøm Kommune.

Styrets sammensetning

Frem til dette årsmøtet har styret bestått av følgende:

Styreleder: Lukasz Marcin Guzowski

Styremedlemmer: Aleksander T Evensen og Johnny Løken

Lasse Oddegård (vara).

Møteaktivitet

Det har vært avholdt 3 styremøter, og styret har hatt løpende kontakt mellom møtene i forskjellige saker.

Saker som styret har behandlet:

Drift og vedlikehold pumpe og garasjeport.
Rens av rist og kontroll av sandfangskum
Vask av garasjen

Styret har som oppgave å sørge for godt vedlikehold og god og sikker drift av anlegget. Det er utført inspeksjon og service på viktige installasjoner.

Grunnvannspumpe tas opp og sjekkes av leverandør hvert år. Årlig kontroll ikke utført ennå – kommunikasjonsproblemer med pumpe leverandør

Kameraovervåking er i drift og aktiviseres ved bevegelse i garasjen.

Nivå i sandfangskum kontrollert. Det er ikke registrert tilsig av sand.

Rens av rist/renne for overvann ned til garasjen utføres regelmessig. Det samler seg mye jord og sand som kan være til hinder for vannavrenning, men det er ved jevnlig rens ikke medført at noe er gått tett.

Styret bestemt ikke å bytte garasjeporten. Den som er montert fungerer bra og eventuelle reparasjoner ikke er kostbare i forhold til nye, industri løsninger som finnes. Ny industri løsning koster over 60 000,- (bare selve porten) og i tillegg service som årlig koster ca. 3000,- eks. mva.

Derfor skal vi bare finne ut rimelig løsning for å koble nåværende porten med røykavsugsvifter (som starter ved brann) for å sikre trygg adkomst til garasjeanlegget for brannvesenet (porten skal bli stående åpen).

Brøyting

Brøyting og strøying på fellesområdene av Ole Christian Orderud. Avtalen er løpende inntil en av partene sier den opp.

Snøsmeltingsanlegg

Nytt anlegget for automatisk regulering ble byttet av Glomma Elektro høsten 2021.

Kapasiteten på anlegget er god (ca 15KW), men det er kostnadsdrivende. Ved sterk kulde / snøfall kan det allikevel ta tid før snøen er smeltet. Anlegget har fungert godt i 2024.

Varehenger

Varehenger er tilgjengelig til bruk for alle som har andel i garasjelaget (for å få låne man må kontaktes styreleder)

Økonomi

Driftsresultatet for 2024 viser igjen underskuddskudd på kr. 66 073,00- (likt som i 2023 året) Dette pga. mye høyre driftskostnader (økt snørydding kost., vedlikehold av el. anlegg, forsikringer og strøm). I tillegg to av våre kunder: Rgp Bolig AS og Sudrheimgruppen Entreprenør AS fortsatt betaler ikke felleskostnader (hele 2023 og 2024 år). Alt er sendt til innkreving. Vi hadde også mindre inntekt pga. redusert pris for felleskostnader så dette med de andre ovennevnte tilfeller forårsaket dårlig resultat i regnskapet. Det er kr 234 000,- per 24. april 2024 på særvilkårskonto.

Styrehonorarer

Leder: kr 15.000

Styremedlemmer: kr 7.200

Varamedlem: kr 3600

Regnskap: Regnskapet har vært utført av et styremedlem og honoraret er kr 10.000

Med to år på rad med underskudd på over 60 000,- dette forårsaker, at styret er nød dessverre øke pris for felleskostnader. Pris endring vises i vedlagte Excel Ark (vi kommer til å ha de gamle priser fra 2022).

Styret bestemt også å redusere styrehonorar for å minimalisere underskudd i nåværende år,:

Leder:	fra kr. 15 000,- til 10 000,-
Styremedlemmer:	fra kr. 7 200,- til 5 000,-
Varamedlem:	fra kr. 3 600,- til 2 500,-

Lading av El-bil

Ladeanlegget fungerer godt. Det er nå installert 12 elbil-ladere i garasjen hvorav 2 av disse er koblet i serie med egne strømmålere. De 10 er beboere utenfor blokka som ikke har eget sikringsskap/måler

å koble laderen på. De 2 andre som er beboere i blokka har sine ladere koblet til eget anlegg med egne målere. Strømkostnadene blir i utgangspunktet fakturert 12 ganger i året til de respektive eierne.

Fra 2024 er det nytt lovverk hvor i forskrift borettslaget og sameier er underlagt krav om internkontroll for elbil lading elektriske anlegget. Derfor på slutten av 2024 ble utført kontroll av vår elbil lade anlegget – kontroll utført av MR Elektro. Kostnaden knyttet med kontrollen skal belastes på de respektive eierne av ladepunkter.

Kontroll har i mål å utføre en forebyggende service slik at vårt ladeanlegg blir verifisert og er sikkert i bruk.

Flom i garasjen

Alt tiltak som ble diskutert i fjoråret er på «vent». Dette på grunn av dialogen med Lillestrøm kommune ikke er fullført ennå.

Lukasz Marcin Guzowski – styreleder, Alexander T Evensen - styremedlem, Johnny Løken, styremedlem, Lasse Oddegård – vara,

Sørumsand 24.04.2024

Styret i Garasjelaget Solgård

Regler for garasjeanlegget

Revidert 04.03.2014

Garasjeanlegget er i første etasje i Sørumsand Arena og består av biloppstillingsplasser, boder, og tavlerom. Innkjøringen til garasjeanlegget er via Solgårdveien. Bodarealet og deler av garasjen er tilleggsdeler i leilighetene i Sørumsand Arena. 9 P-plasser disponeres av Fundament Entreprenør AS. Alle p-plasser er merket med navn på eier. Disse oppdateres etter hvert som hus blir solgt, p-plasser utleid etc.

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget. Forsøpling på området vil bli påtalt.
2. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.
3. Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.
4. Ved salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes skriftelig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
5. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.
6. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass.
7. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret i Garasjesameiet og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

8. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Reparasjon er kun tillatt hvis ikke bilen starter.

9. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.

10. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

11. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktsonhet omkring ukjente personer i anlegget.

12. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i garasjesameiet. Saker av større prinsipiell betydning vil bli drøftet med styret i Sørumsand Arena.

13. Den private gangveien rundt Sørumsand Arena ligger i et bilfritt område. Kjøring og parkering er ikke tillatt i området, kun korte stopp for av- og pålastning er tillatt. Sameienes beboere skal parkere på anviste plasser i garasjen. På området øst for blokken (ved innkjøringen til garasjen) er det avsatt 7 parkeringsplasser som er beregnet til gjesteparkering. Det betyr at sameiets beboere ikke kan benytte disse plassene.

VEDTEKTER FOR GARASJELAGET SOLGÅRD

G nr 46 bnr 403 i Sørums kommun.

- Revidert på årsmøtet den 19. mars 2020. Punkt 6 lagt til.

1. Formål

Eiendommene 46 bnr 389 snr 1-6 og gnr 46 bnr 390 snr 1-12 samt gnr 46 bnr 389 snr 1-6 er underlagt de til enhver tid løpende vedtekter for garasjelaget. Vedlagte kartskisse viser fordeling av parkeringsplassene på anlegget og de enkelte eiendomsbetegnelse

2. Fellesutgifter

Utgifter for garasjelaget som ikke knytter seg til den enkelte seksjons bruksenhet, men som gjelder garasjelaget i felleskap eller det utvendige areal som er tillagt disse seksjonene fordeles mellom seksjonseierene med 1/50 på hver.

3. Organisering av sameiet

Sameiets øverste myndighet er sameiemøte. Ordinært sameiemøte skal behandle de saker som er angitt i innkallelsen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal sameiemøte behandle disse saker :

- Årsregnskap og budsjett
- Styrets rapport
- Valg av medlemmer og godtgjørelse for disse

Sameie møte ledes av styrets leder, eventuelt annen sameiemøte måtte velge. Det skal føres protokoll fra sameiemøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst 1 fremmøtt sameier

Beslutninger i sameiemøte treffes med alminnelig flertall av og blant de fremmøtte sameiere. Det kreves imidlertid 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av anlegget eller tomten som etter forholdene i driftssameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Endring av driftssameiets vedtekter

Driftssameiet skal ha et styre på minst 1 og maks 3 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene. Styremedlemmene tjenestegjør for 2 år dersom annet ikke blir besluttet.

4. Mislighold

Dersom er sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn 6 mnd fra pålegg ble mottatt.

Er ikke pålegget etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så lenge disse passer.

Tvangsfullbyrdselslovens §4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende

5. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrig brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kap. 13

6. Ladepunkt for el-bil

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra sameiere om å etablere ladepunkt for el-bil på følgende vilkår:

- A. Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør etter oppdrag fra sameiets styre. Dette gjelder også nedmontering, service og remontering.
- B. Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt ladepunkt.
- C. Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.
- D. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for ladestasjon, inklusive ledninger fra ladestasjon til bil.
- E. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved mistanke om eventuelle feil på anlegget.
- F. Direkte og for egen regning betaler seksjonseier:
 - i. Energi som benyttes til lading.
 - ii. Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
 - iii. Andre kostnader knyttet til lading.
 - iv. Styret i sameiet har fullmakt til enhver tid finne en effektiv måte å avregne strømforbruk i forhold til kostnader og ressursforbruk.

VEDTEKTER

For Sameiet Sørumsand Arena –boligsameie - Org.nr. 812736302

Vedtatt i sameiermøte den 19.03.2020.

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Revidert i sameiermøte den 20. mars. 2024

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Navn: Sørumsand Arena – Boligsameie.

GNR. 46, BNR. 390 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.06.2013.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i. h.t. oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. Juni 2015.

Eiendommen har garasjeanlegg i underetasjen som er registrert som eget sameie.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2. A. *Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.*

Ingen kan kjøpe eller på en annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2. B. *Fremleie*

Ved fremleie skal styret varsles og nødvendige opplysninger om leietager oversendes. Sameier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker.

Sameier er ansvarlig for å informere leietager slik at denne følger Husordensreglene, herunder kravene for oppfølging av HMS, egenkontroll og relevant informasjon fra styret.

Ved utleie innrettet mot særlig kortvarig opphold, og som kan medføre alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige beboerne, kan dette utgjøre vesentlig rådighetsmisbruk og kunne resultere i pålegg om salg.

2.1 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Dersom sameiermøte ikke hadde truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke de. Alle installasjoner må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøte kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameiere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbeholder, badekar og vasker.
- c) Apparater, som for eksempel brannslukningsapparat.
- d) Skap, benker, innvendige dører, med karmer
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg- gulv - og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Ved lengere fravær fra boenheten skal stoppekranene til vaskemaskiner stenges.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omhandler alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan seksjonseier utføre arbeidet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseiere varsles i god tid.

Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter m.m.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at en unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale den 20. i hver måned et a`kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser ovenfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameier brøk.

4.1 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5. Årsmøte

5.1 Den øverste myndighet utøves av årsmøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller nå minst to sameiere som til

sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, samtidig oppgir hvilke saket de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag-, tale, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøte.

5.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

5.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet innkalles det til nytt sameiermøte.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eiendommen, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.0 Styret

6.1 Styrets sammensetning, tjenestetid m.m.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og et varamedlem.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år om gangen, dog slik at det ved første ordinære valg, velges det ene styremedlemmet for 1 år. Dette for å oppnå kontinuitet i styret. Revisor velges for 1 år.

Varamedlem har møte – og talerett, men ikke stemmerett på styremøtene.

6.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i forbindelse i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

6.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes av alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styremedlemmene.

7. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøte om avtale over for seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven paragraf 26 eller paragraf 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående kan ha personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøte. Skal noe slikt arbeid utføres av sameiere selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen etter vedtektenes punkt 5.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR (forsikringer)

9.1 Seksjonseier uaktsomhet

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt som mulig, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

9.2 Når en skade oppstår skal dette meldes til styret.

- Forsikringsselskapet er ikke berettiget til å ta imot skademeldinger fra seksjonseiere.
- Forsikringsselskapet skal bare gi opplysninger om dekningsadgang til styret.
- Styret avgjør om forsikringen skal benyttes.
- Styret avgjør hvem som skal utføre utbedringsarbeider.

9.3 Legalpant

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets Legal panterett etter eierseksjonsloven paragraf 25 og vedtektenes punkt 4.1 anvendes.

9.4 Internkontroll (HMS)

Anvendes etter sameiets vedtekter og Husordensreglene.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven paragraf 26. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner paragraf 27.

12 MINDRETALSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven paragraf 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

13 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Husordensregler

for

Sørumsand Arena – Boligsameie

Solgårdveien 2-14

G.nr. 46 B.nr. 390 (Lillestrøm kommune)

Vedtatt årsmøte den 24. mars 2016

Revidert i årsmøte 20.03.2024

NB! Reglene omfatter boligblokken og ikke garasjeanlegget (har egne regler)

1. Husordensreglene

Husordensreglene er til for å ivareta et godt og trivelig bomiljø og gjelder for sameiere, beboere og andre som oppholder seg på eiendommen.

Sameiere plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for andre som gis tilgang til boligen.

Sameier som stiller sin bolig til disposisjon for fremleietaker, plikter å informere om husordensreglene og er ansvarlig for at disse etterleves av leietaker.

Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameierlaget. Sameiers forpliktelser følger av sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Ro

Det er sameiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene. Sameier er ansvarlig for husstanden, leietakere og/eller andre som gis adgang til boligen eller sameiets fellesområder, ikke opptre til sjenanse for andre beboere.

Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene i tidsrommet klokken 23.00-06.00. Ved spesielle anledninger skal nærmere nærmeste naboer være varslet i rimelig tid i forkant. Arbeid som skaper støy, må skje til tider det er til minst mulig sjenanse for naboene. De må tas tilbørlig hensyn til andre sameiere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs og musikk. På søn- og helligdager skal støyende arbeider unngås. Eventuelle klager rettes til vedkommende sameier. Hvis dette ikke er mulig, skal klagen sendes skriftlig til styret.

3. Svalganger, balkonger, terrasser, utearealer og fellesarealer

De enkelte seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/ terrasser/ svalganger og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. Lagerplass er egne boder i garasjen. Utemøbler, griller og lignende kan lagres på balkonger/ terrasser.

4. Bygningsmessige tiltak

Faste bygningsmessige tiltak slik som f. eks terrasse, skillevegger, terrassegulv, gjerde, hekk og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret.

Markiser: De som ønsker å sette opp markiser må søke styret om dette, slik at en får et ensartet utseende.

Antenner: De er ikke tillatt å sette opp private antenner, paraboler eller reklame på bygningen.

Påbygning/ fasadeendringer skal vedtas av sameiermøte. Deretter skal det søkes Lillestrøm kommune gjennom styret.

Se for øvrig i vedtektene!

5. Lagring og oppbevaring

Barnevogner, sykler, ski o. l. skal ikke lagres eller stå ved inngangspartiet til trapp - heis. Dette skal lagres i egne rom. Jfr. punkt 3 om generelle lagringsregler som innebærer at de samme gjelder på svalganger/ terrasser/ balkonger.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Dette under den forutsetning at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Hunder skal alltid føres i bunn innenfor sameiets område.
- Ekskrementer skal umiddelbart fjernes fra området.
- Dyret skal det holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Dyreeier holdes ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Skulle dyreholdet medføre ulemper eller sjenanse for beboerne, eksempel gjennom lukt, bråk, allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, forplikter dyreeier seg og fjerne dyret, hvis ikke annen minnelig ordning med klager oppnås.

7. Parkering

Sameiet ligger i et bilfritt område. Aktuelle områder er skiltet og det skal ikke kjøres på gangveger, unntatt for korte stopp ved av- og pålessing og ved nødstilfeller.

Sameiets beboere skal parkere på anviste plasser i garasjen. På området øst for blokken (ved innkjøring til garasjen) er det merket opp 6 parkeringsplasser. Disse er skiltet som gjesteparkeringsplasser, og beboerne skal ikke benytte disse plassene.

Sykler skal plasseres ute ved utvendig sykkelstativ, eventuelt i boder/garasje.

8. Søppel/avfall

Det er utvendig plassert 2 brønner for avhending av avfall for henholdsvis husholdningsavfall og papp/papir.

Det er særskilte regler for kildesortering. Videre for avfall som ikke kan legges i avfallsbrønnene, og hvor beboerne selv må ta hånd om levering til miljøstasjonen eller andre mottakspunkter i

nærområdet. Dette gjelder f.eks. el-artikler, batterier, metall, glass-/ kjemiske produkter o.l. Reglene endres løpende og beboerne har ansvar for å holde seg oppdatert om den informasjonen som gis av avfallsselskapet ROAF.

9. Helse, Miljø og Sikkerhet – HMS

Sameiet har innført lovpålagt internkontroll i HMS. Overordnet mål for dette er å hindre at det ikke skal skje ulykker eller uønskede hendelser som medfører alvorlige personskader i fellesarealer, eller større materielle skader.

Alle sameiere/beboere mottar egenkontrollskjema for sine boenheter og er pliktig til å følge opp dette. De er også pliktig til å varsle styret om hendelser (nestenulykker), eller når de ser forhold som kan medføre ulykker skader på folk og eiendom.

10. Generelt

Sameiere / leietakere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler rapporteres til styret.

Sameier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av sameier, husstand eller personer som er gitt adgang til boligen. Ved skader påligger det sameier for egen regning å besørge nødvendige reparasjoner.

Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å iverksette nødvendige prosesser for å fjerne sameier.

11. Sameiets vedtekter

Sameiet har egne vedtekter som sameierne plikter å ha kjennskap til.

12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen en frist som fremgår av vedtektene.

SØRUMSAND ARENA – BOLIGSAMEIE

Til seksjonseiere i boligsameiet

Sørumsand, 12. mars 2025

Sørumsand Arena – Boligsameie - Årsmøte 2025

Det vises til tidligere utsendt varsel datert 25. februar, og det innkalles herved til ordinært årsmøte i sameiet den 25. mars kl. 19:00.

Møtet avholdes hos Petter Olaf Braathen i Solgårdveien 2. - leilighet nr. 101

Med vennlig hilsen

Sørumsand Arena – Boligsameie

Frank Ivar Andersen (s)

Styreleder

Dagsorden:

1. Konstituering

- A. Spørsmål om møtet er lovlig satt.
- B. Godkjenning av innkalling
- C. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
- D. Valg av møteleder
- E. Valg av referent og en seksjonseier til å medundertegne protokoll
- F. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsberetning for 2024

3. Årsregnskap 2024

- A. Behandling av årsregnskap
- B. Meddelelse av ansvarsfrihet

4. Behandling av budsjett 2025 – herunder godkjenning av styrehonorar

5. Innkomne forslag.

- A. Spørsmål om mulighetene for å kunne f.eks etablere en pergola på balkongen
- B. Informasjon om bruk av spillvannsanlegget

6. Valg

7. Avslutning

Sak 1 Konstituering

- A. Spørsmål om møtet er lovlig satt.**
- B. Godkjenning av innkalling**
- C. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter**
- D. Valg av møteleder**
- E. Valg av referent og en seksjonseier til å medundertegne protokoll**
- F. Godkjenning av dagsorden**

Sak 2 Styrets årsberetning for 2024

Nedenfor (s. 5 -7) følger styrets beretning.

Sørumsand Arena Boligsameie

Årsberetning 2024

Sørumsand Arena Boligsameie, org.nr. 812 736 302, består av eiendommen gnr. 246, bnr. 398 i Lillestrøm kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samsvar med, og til beste for sameiere.

Styrets sammensetning og arbeide

Styret har i perioden bestått av 2 menn og 2 kvinner og hatt følgende sammensetning:

Styreleder	Frank Ivar Andersen
Styremedlem / sekretær	Eli Hexeberg
Styremedlem	Mona Øvrum
Varamedlem	Petter Olaf Braathen

Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden. Utover styremøtene har det vært løpende kontakt mellom møtene og da særlig tilknyttet overføring av regnskapsførsel. Videre løpende driftsforhold, etter at ordningen med forretningsfører ble avviklet.

Årsmøte 2024

Sameiets årsmøte ble avholdt 20. mars og i tillegg til ordinære årsmøtesaker ble det vedtatt reviderte husordensregler og vedtekter.

Økonomi og regnskap

Årsregnskapet for 2024 er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

Driftsinntekter	459 281
Driftskostnader	663 478
Driftsresultat	- 247 470
Årsresultat etter nto finans	- 221 947

Det negative resultatet skyldes gjenstående arbeider på heisanlegg etter flommen «Hans» i 2023.

Regnskap- og forretningsførsel

Regnskapsførsel er i perioden overført til Azets Insight AS (tidligere Sørums Økonomi AS). Ordningen med forretningsfører for sameiet ble avviklet i perioden og styret har valgt å overta den funksjonen. Dette medfører merarbeid for noen av styrets medlemmer.

Aktuelle saker - drift og vedlikehold

Styret har som oppgave å sørge for godt vedlikehold og sikker drift av boliganlegget.

Det er i budsjettet foreslått en økning av felleskostnadene for løpende vedlikehold og avsetninger til mer omfattende vedlikeholdsarbeider.

Vedlikeholdsarbeider

- Mindre malerarbeider.
- Justering av ytterdører i flere leiligheter
- Tiltak for å redusere mulighetene for vanninntrengning i heisgrube

Ventilasjon

I likhet med tidligere år har det vært gjort felles innkjøp av ventilasjonsfiltre som nå belastes felleskostnadene.

Fukt-/ råteskader platting 1. etg.

Som følge av at det er avdekket betydelige råteskader på gulv uteplasser mot skråning i 1. etg. er det innhentet faglig råd for å få frem forslag til utbedring. I tillegg til utskifting av platting omfatter dette også avbøtende tiltak for å redusere fuktbelastningen. Ved utgangen av året ble det igangsatt en anbudsprosess og arbeidene er planlagt utført våren 2025.

Vårdugnad

På våren ble det utført dugnad på fellesarealene. Det var god innsats fra de frammøtte, men styret anmoder om at alle seksjonseiere deltar i dette. Uten dugnad vil man etter hvert komme i en situasjon hvor man må kjøpe inn tjenester og derav øke felleskostnadene. Videre er det behov for å samordne dugnaden med Garasjelaget for å sikre at dugnaden ivaretar alle uteområdene.

Fuktutfordringer i kjeller/garasjeanlegg

I forbindelse med uværet «Hans» august 2023 ble det konstatert oversvømmelse inn i kjeller via avløpsnett. Dette, i tillegg til at fuktutfordringer i kjeller har vært et tema siden bygget var nytt, har medført at det for styret prioriteres å få en avklaring av ledningsanlegget. Herunder kapasitet og tilstanden på offentlig avløpsanlegg ut av boligområdet. Det er opprettet en dialog med Lillestrøm kommune i den forbindelse, men utfallet i denne saken er ikke endelig avklart.

Gassanlegg og peiser

I perioden har Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen gjennomført stedlig tilsyn. De avvik som fremkom av tilsynet er lukket innenfor fastsatt frist. I forbindelse med tilsynet ble det avklart at det er styret som er ansvarlig for at det gjennomføres årlig kontroll og velger foretak for gjennomføring. Videre er det krav til 3-partskontroll fra sertifisert firma. Styret har inngått avtaler med både godkjent kontrollfirma og 3.partskontrollør på de forutsetninger. Den årlige kontrollen vil bli fakturert sameiet og belaster felleskostnadene.

Avtalepartnere

Heisanlegg	Kone AS og Norsk Heiskontroll
Kontroll brannalarmanlegg	Honeywell / El-Tek
Gassanlegg - årlig kontroll	RSM Gasservices AS
Gassanlegg - 3. partskontroll	Isovator AS
Kabel-TV/Internett	Telenor
Regnskap	Azets Insight AS og Tripletex
Forsikring	Gjensidige
Bank	Aurskog Sparebank
Interesseorganisasjon	Huseiernes Landsforening

Internkontroll - Helse, miljø og sikkerhet

Styret har i perioden utsendt sameiets internkontrollsystem til seksjonseiere. Det er seksjonseiernes ansvar å gjennomgå dette og kunne dokumentere at egenkontrollene er utført.

Det er i perioden ikke registrert hendelser knyttet til helse-, miljø og sikkerhet.

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligsameie.

Sørumsand, 19. februar 2025

Frank Ivar Andersen (s) Styreleder	Mona Øvrum (s) Styremedl.	Eli Hexeberg (s) Styremedl. /sekr.	Petter O Braathen (s) Varamedlem
---------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------

Sak 3 Årsregnskap 2024

- A. Behandling av årsregnskap
- B. Meddelelse av ansvarsfrihet

Årsregnskapet for 2024 har følgende nøkkeltall:

	<u>Regnskap</u>	<u>Budsjett 2024</u>
Driftsinntekter	459 281	404 762
<u>Driftskostnader</u>	706 751	<u>631 030</u>
Driftsresultat	- 247 470	- 226 268
<u>Nto. finansinntekter</u>	25 523	
Årsresultat	- 221 946	

Nedenfor (s. 9 og 10) følger regnskap og balanse.

Sørumsand Arena Boligsameie

(2024)

Resultat (2024)		
Regnskapskonto	2024	2023
Driftsresultat		
Driftsinntekter		
Salgsinntekter		
3000 Fakturerte felleskostnader		
3005 Inntekter tidligere år		
Salgsinntekter		
Annen driftsinntekt		
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	385 776	
3606 Fakturerte felleskostnader Garasjelaget	47 948	
3607 Inntekter tidligere år	25 547	
3900 Annen driftsrelatert inntekt	10	
Annen driftsinntekt	459 281	
Driftsinntekter	459 281	
Driftskostnader		
Varekostnad		
4500 Fremmedytelse og underentreprise	600	
Varekostnad	600	
Lønnskostnad		
5095 Periodisering av lønn		
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	37 400	
5400 Arbeidsgiveravgift	5 273	
5495 Periodisering av arbeidsgiveravgift		
Lønnskostnad	42 673	
Annen driftskostnad		
6390 Annen kostnad lokaler	164	
6420 Leie datasystemer		
6550 Driftsmateriale	2 042	
6552 Datautstyr (software)	5 548	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	296 552	
6610 Servicekontrakt brann	21 168	
6612 Servicekontrakter heis	20 074	
6613 Servicekontrakt peis	12 978	
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 481	
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 922	
6705 Honorar regnskap	36 738	
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	9 250	
6790 Annen fremmed tjeneste	21 975	
6900 TV/telefon og internett for sameiet	74 746	
7000 Drivstoff, selskapets transportmidler	1 856	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	
7500 Forsikringspremie	112 684	
7740 Øredifferanser	-	
7770 Bank og kortgebyrer	1 465	
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 149	
7795 Kostnader tidligere år	17 556	
Annen driftskostnad	663 478	
Driftskostnader	706 751	
Driftsresultat	-247 470	
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekter		
Annen finansinntekt		
8050 Annen renteinntekt	15 438	
8079 Kundeutbytte Gjensidige	10 085	
Annen finansinntekt	25 523	
Finansinntekter	25 523	
Netto finansresultat	25 523	
Ordinært resultat før skattekostnad	-221 947	
Ordinært resultat	-221 947	
Årsresultat	-221 947	
Overføringer		
8960 Overføringer annen egenkapital	-221 946	
Sum overføringer	-221 946	

Balanse (2024)

Regnskapskonto	IB 01.01.2024	31.12.2024	3
----------------	------------------	------------	---

Eiendeler

Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer		56 315
1501 Kundefordringer med kredittsaldo		18 717
Kundefordringer		75 032
Andre fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring		9 550
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		21 038
Andre fordringer		30 588
Fordringer		105 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd		
1921 Bedriftskonto 1271.32.01128		47 569
1922 Særvilkårskonto 1271.32.01136		259 708
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 277
Omløpsmidler		412 897
Eiendeler		412 897

Egenkapital og gjeld

Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital		329 112
Annen egenkapital		329 112
Opptjent egenkapital		329 112
Udisponert resultat		-
Egenkapital		329 112
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld		177 518
2401 Ikke betalt leverandørgjeld, ikke forfalt		-127 099
Leverandørgjeld		50 419
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk		9 375
2700 Utgående merverdiavgift, høy sats		
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		5 273
Skyldige offentlige avgifter		14 648
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder		18 717
2910 Gjeld til ansatte og eiere		
2945 Periodisering av lønn		
2960 Annen påløpt kostnad		
Annen kortsiktig gjeld		18 717
Kortsiktig gjeld		83 784
Gjeld		83 784
Egenkapital og gjeld		412 896

Sak 4 Behandling av budsjett 2025 – Herunder godkjenning av styrehonorar

Forslag styrehonorar

Det foreslås en økning av styrehonorar til styreleder og styremedlemmer med 3,5 %.

Varamedlem deltar i alle styremøter og honoraret har så langt vært kr. 1 000,-. Dette begrunnet med at taket for innrapportering av arbeidsgiveravgift/skatt var kr. 1 000,-. Dette er fra 2025 hevet til kr. 2 000,-.

Styreleder kr. 15 000,- + 3,5% = 15 500,-

Styremedlemmer kr. 7 500,- + 3,5% = 7 750,-

Varamedlem kr. 1 000,- + 1 000,- = 2 000,-

Budsjettforslaget for 2025 har følgende nøkkeltall.

	<u>Regnskap 2024</u>	<u>Budsjett 2025</u>
Driftsinntekter	459 281	527 300
Driftskostnader	663 478	555 809
Driftsresultat	- 221 947	- 28 509

Nedenfor (s. 12) følger forslag til budsjett for 2025.

Sak 5 Innkomne forslag

Det er innenfor fristen innsendt to henvendelser. Disse anses ikke som forslag for å gjøre vedtak, men et ønske om å få en diskusjon og opplysning.

Styret mener det er positivt at man, når seksjonseierne er samlet, benytter anledningen til en dialog om ulike spørsmål.

A. Spørsmål om mulighetene for å kunne f.eks etablere en pergola på balkongen

Henvendelse gjelder tiltak i den enkelte boenhet, og da brukt pergola som eksempel.

I **vedtektene** pkt. 5.4 avsnitt 3, strekpunkt 1 fremkommer: *«Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:*

- *Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.»*

Videre i pkt. 8:

«Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøte. Skal noe slikt arbeid utføres av sameiere selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen etter vedtektenes punkt 5.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.»

I **Husordensreglene** pkt. 4 fremkommer følgende: *«Faste bygningsmessige tiltak slik som f. eks terrasse, skillevegger, terrassegulv, gjerde, hekk og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret.»*

B. Informasjon om bruk av spillvannsanlegget

Det er ønske om å drøfte problemstillingen med fett i avløp og eventuelt annet som kan forårsake problemer med spillvannsanlegget.

I sameiets HMS-rutiner under avfall / forurensning, er det vist til ROAFs regler for avfallshåndtering ([Ditt avfall – ROAF: Romerike avfallsforedling IKS](#)). Her er det under matavfall god informasjon om hva skal legges i den grønne posen.

Sak 6 Valg

Følgende forslag fremmes for årsmøtet:

Styreleder: Frank Ivar Andersen (gjenvalg – 2 år)

Styremedlem / sekretær: Eli Hexeberg (gjenvalg – 2 år)

Varamedlem: Petter Olaf Braathen (gjenvalg – 1 år)

Styremedlem: Mona Øvrum (ikke på valg - 1 år igjen)

Azets Insight AS *Frank Ivar Andersen*

Vår referanse: 1106260015 Vår saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov Telefon: 414 15 504 Vår dato: 29.01.2026

Megleropplysninger på Solgårdveien 8 - gnr. 246, bnr. 390, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jan Terje Nikolaisen	Furulundveien 6, 1920 Sørumsand	18.08.1968

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

Navn på				
Styreleder	Navn <i>Frank Ivar Andersen</i>	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>246</i>	Bnr. <i>390</i>	Snr. <i>11</i>	Kommune
Sameiets org.nr:	<i>812736302</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:	<i>—</i>		Festekontrakten utløper:	<i>—</i>
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>Asensidige polise 828 74198</i>			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

↓ Eget sameie for garasjene

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		90910
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen lån				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr 300 000		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3307	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: 15 år mnd. kommune avgift, TV, Internett, Brite tilfor m.m.			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Azets-Insight AS *Frank Ivar Andersen*
Sørumsand 30/1-20 *Frank Ivar Andersen*
 Sted, dato Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solgårdveien 8
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre