



aktiv.

Kuskerudparken 4A, 1920 SØRUMSAND

Lys og pen 3-roms med stor balkong, flott utsikt til parken, garasjeplass og heis. Meget sentralt med kort vei til tog!



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

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

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

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

Bo komfortabelt i sentrum!

Velkommen til en lys og pen 3-roms selveierleilighet i tredje etasje med gjennomgående planløsning. Det er heis opp til etasjeplan. Leiligheten har adkomst fra en fin svalgang og utgang til en balkong på ca. 15 kvm, med nydelig utsikt til et idyllisk parkområde. Her bor man tilbaketrukket, men sentralt med kort gangavstand til togstasjon, butikker, treningssenter og andre fasiliteter.

Leiligheten er fra 2005 med lyse, glatte overflater, listefri himling og parkettgulv i alle oppholdsrom. Stuen har store vinduer og ligger i åpen løsning med et praktisk kjøkken i klassisk stil. Videre er det et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, to gode soverom med garderobeskap, samt entré med skyvedørsgarderober og et garderoberom med skap. Til leiligheten følger også garasje plass og kjellerbod.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 100 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 90 574,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 106 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 31
Total ink omk.:	Kr 4 296 674,-	Snr.	17
Felleskostn.:	Kr 5 274,-	Oppdragsnr.:	1106250101
Selger:	Bertha Aspesletten		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2005		
BRA-i/BRA Total	79/81 kvm		
Tomtstr.:	6606 m²		

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport34

Egenerklæring57

Boligopplysninger fra forretningsfører62

Vedtekter64

Husordensregler72

Protokoll for ordinært årsmøte 202573

Nabolagsprofil.....77

Forbrukerinformasjon84

Budskjema85



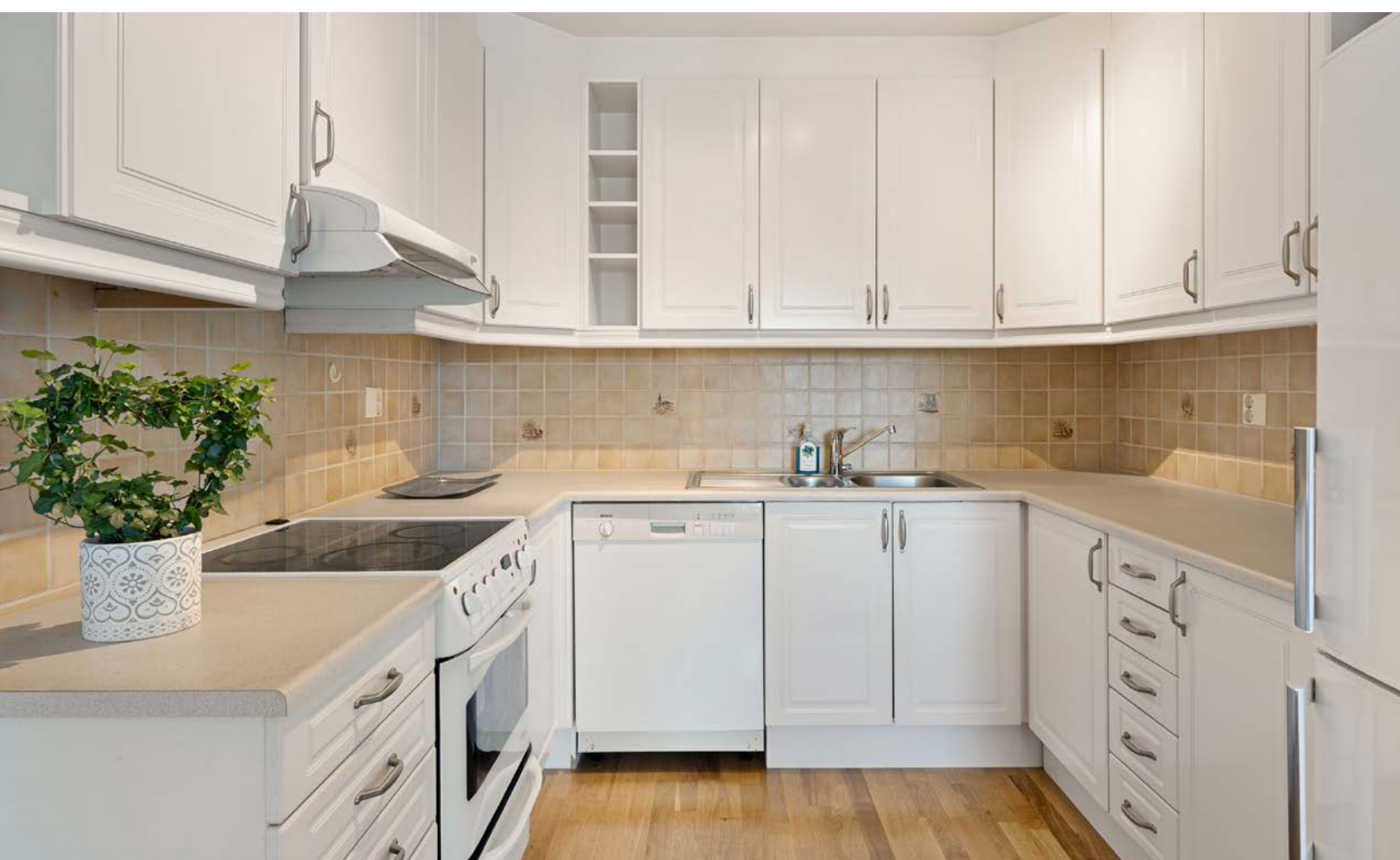


3. etasje



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









Hovedsoverommet er innredet med garderobeskap og har adkomst til et garderoberom med skap og plass til flere garderobeløsninger og lagring.

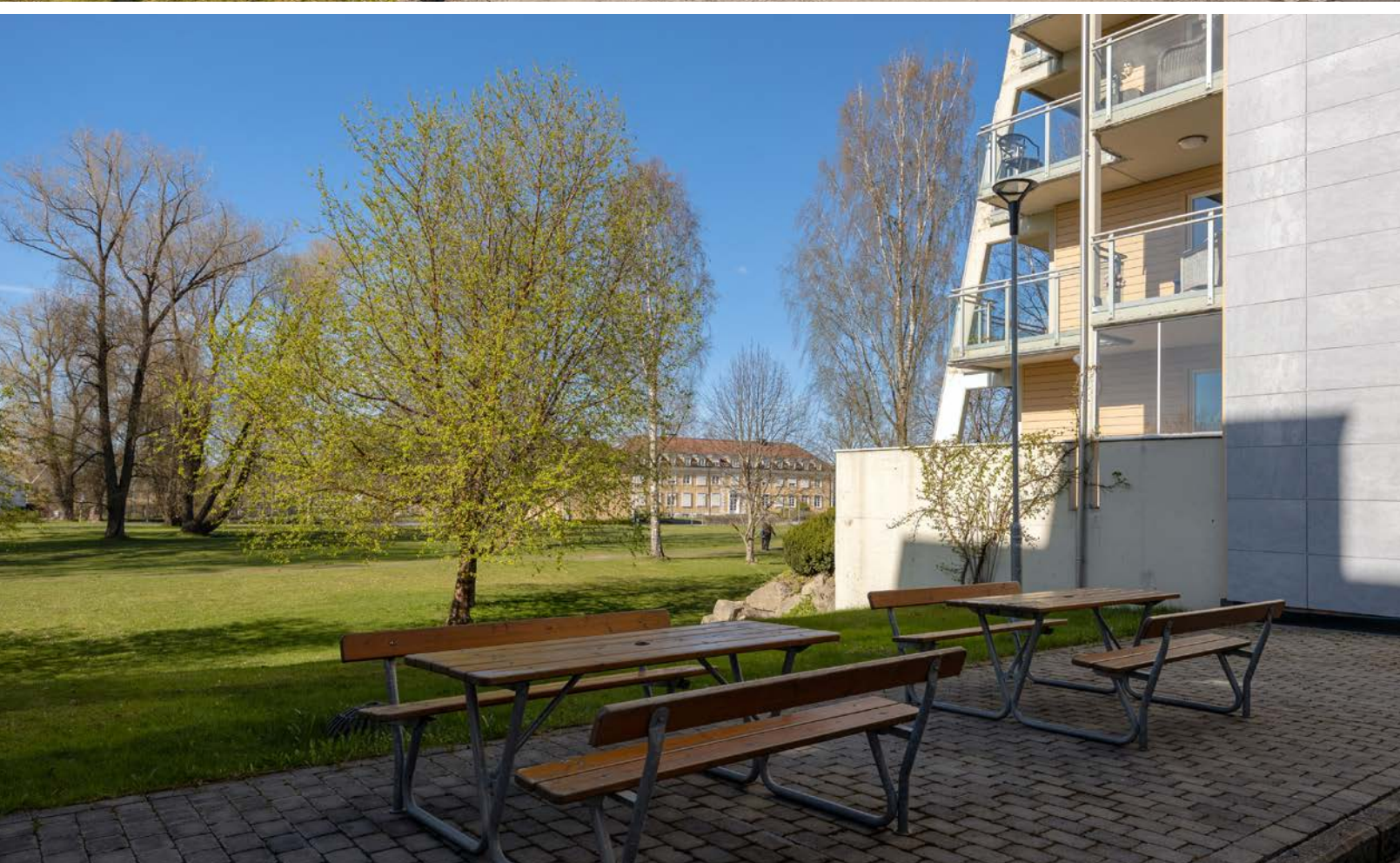


Entreen er smart innredet med en hvit skyvedørgarderobe, spotbelysning i taket og dørcalling ved ytterdøren.



Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller, og i forkant av garasjeplassen er det en kjellerbod på ca. 2 kvm







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 15 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/
vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² Balkong.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod i garasjekjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6606 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i tredje etasje, i et bygg fra 2005, og har gjennomgående planløsning. Området er sentralt og idyllisk, med nærhet til Glomma og i kort gangavstand til buss- og togstasjon, treningssenter,

kjøpesenter og servicetilbud. Leiligheten har inngang fra en hyggelig svalgang med utebelysning, betongdekke, spilerekkverk i stål og god plass til et kafésett. Det hele gir et godt førsteinntrykk.

Fra motsatt side har stuen utgang til en balkong på ca. 15 kvm. Uteplassen er helt overbygd med rekkverk i glass, leegger på sidene og dekke av terrassebord. Plasseringen gir fin utsikt til et grønt parkanlegg med stor gressplen, frodige trær, samt steinsatte uteplasser med benker og bord.

Beliggenhet

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, plater, trekledning og malt

pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Etablert overbygget balkong med trespaltegulv. Betongkonstruksjon.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 11.04.2025 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Riper og merker på parkett er synlig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe svanke i gulv foran området til servant og stedvis motfall mot dør. Det er ikke etablert spalteåpning mellom dusjvegg og gulvfliser slik at det er kontrollert avrenning for hele gulvet mot sluk.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Infrastruktur for lading er bygget, men strømmen er ikke koblet til.

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

Innhold

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

Annet: Disponibel bod på ca. 2 kvm i tilknytning til garasjeplassen.

Standard

Kort fortalt

- Lys og pen 3-roms selveier
- Gjennomgående planløsning
- Bygningen ble oppført i 2005
- Svalgang med plass til et kafésett
- Balkongen er 15 kvm med overbygg
- Utsyn over idyllisk parkområde
- Garasjeplass i fellesanlegg
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Luftig stue med åpen kjøkkenløsning
- Flislagt bad med god skaplass
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- To soverom, ett med garderoberom
- Garderobeskap på begge soverom
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod

Entré

Velkommen inn i en lys og pen leilighet med velholdt standard, god planløsning og store vindusflater som gir mye dagslys. Leiligheten har adkomst via en hyggelig svalgang, til entré med parkettgulv, lysmalte vegger og listefritt tak, en stil som går igjen i oppholdsrommene. Entreen er smart innredet med en hvit skyvedørsgarderobe, spotbelysning i taket og dørcalling ved ytterdøren.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vinduer og balkongdør. Dette gir rikelig med dagslys inn og nydelig utsikt mot parkmessige arealer med plen og store trær. Balkongen er ca. 15 kvm og gir en god forlengelse av rommet. Stuen ligger ellers i åpen løsning til et tilbaketrukket kjøkken og har

parkettgulv, lysmalte veggflater og listefri himling. Det er god plass til både sofagruppe, tv-løsning og spisebord i rommet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket innerst i stuen og har en innredning i klassisk stil, plassert i en praktisk U-form. Dette gir god arbeidsflyt og bra med skaplass. Innredningen har takoppforede skap, hvite, profilerte fronter, noen hyller og benkeplate i lys laminat med nedfelt vaskekum i stål.

Over benken er det lagt beige dekorfliser og i taket er det spotbelysning. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken og avsatt plass til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet har en god størrelse og er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er grå fliser på gulvet og hvite fliser på veggene, noe som står til det meste.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap, matchende veggskap, høyskap og speil med overlys. Videre er det et toalett, et dusjhjørne med skyvedører, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, begge med adkomst fra entreen/gangen. Rommene har parkettgulv, lysmalte vegger og listefri, hvitmalt himling.

Hovedsoverommet er innredet med garderobeskap og har adkomst til et garderoberom med skap og plass til flere garderobeløsninger og lagring. Det er

også garderobeskap på det andre soverommet og en skyvedørsgarderobe i entreen. Leiligheten disponerer ellers en kjellerbod på ca. 2 kvm i tilknytning til garasjeplassen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger garasjeplass (merket nr. 133) i felles garasjekjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er lagt opp infrastruktur til elbil-lader.

I henhold til sameits vedtekter punkt 4.2 "Ladepunkt for elbil og ladbar hybrid":
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forsikringsselskap IF skadeforsikring NUF
Polisenummer SP1972537.2.2
Radonmåling Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Diverse Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer.
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.
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.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fremtidsfullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være

skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og har stedvis panelovner.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 61

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 195 407

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 781 626

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet felleskostnader, strøm, forsikringer, eiendomsskatt, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/5997

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer felleskostnader, avdrag og renter på felleslån, vedlikeholdsfond, tv/bredbånd, renovasjon og vann/avløp, forretningsfører, styrehonorar, m.m.

Fordeling pr mnd:

Avdrag felleslån kr. 199,-

Felleskostander brøk kr. 2 164,-

Vedlikeholdsfond likedelt kr. 111,-
Felleskostnader likedelt kr. 2 219,-
Vedlikeholdsfond brøk kr. 108,-
Renter felleslån kr. 473,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5274

Andel Fellesgjeld

Kr 90 574

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2025

Andel fellesformue

Kr 11 396

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Kuserud Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

988821535

Om sameiet

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

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

sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308104799, Nordea.
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 08.04.2025: 6 859 674
Andel av saldo: 90 575
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.07.2044)

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 31, seksjonsnummer 17 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:

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

09.05.2016 - Dokumentnr: 407527 - Best. om

adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/5997

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:56

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 17.09.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.09.2014.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Seksjonseierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret.

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 100 000 (Prisantydning)

90 574 (Andel av fellesgjeld)

4 190 574 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
104 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

4 296 674 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 307 574 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 310 374 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 106 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 23 500,- og visninger kr. 3 000,- pr stk (1 stk gratis). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 52 000,-. Utleggene omfatter eletronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, tilstandsrapport, fotograf og innhenting av opplysninger fra forretningsfører og kommune.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato
29.04.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Kuskerudparken 4 A, 1920 SØRUMSAND
- LILLESTRØM kommune
- gnr. 246, bnr. 31, snr. 17

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 Rapportdato: 22.04.2025 Oppdragsnr.: 18925-1718 Referansenummer: GG1235
Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS Vår ref: Bertha Aspesletten



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2005 etter byggesøknad fra 2003. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.
Etablert overbygget balkong med trespaltegulv. Betongkonstruksjon.
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.

INNENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

rørskap. Etablert lekkasjealarm i kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon via bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 100 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

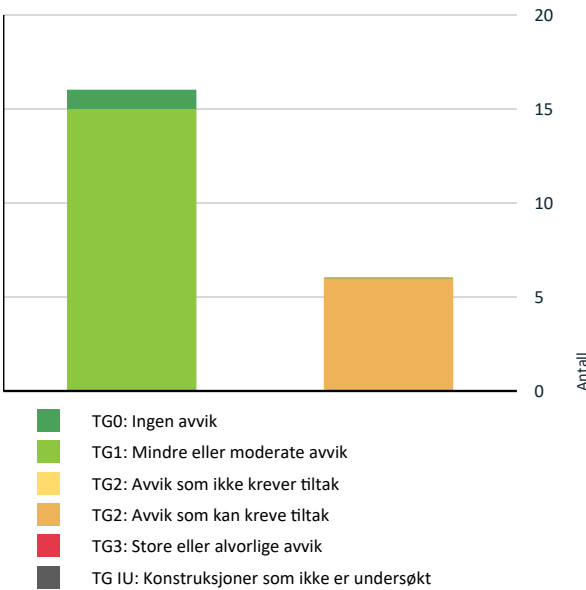
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfyllt, 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 prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2005	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bebodd av hjemmelshaver	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert overbygget balkong med trespaltegulv. Betongkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Riper og merker på,parkett er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

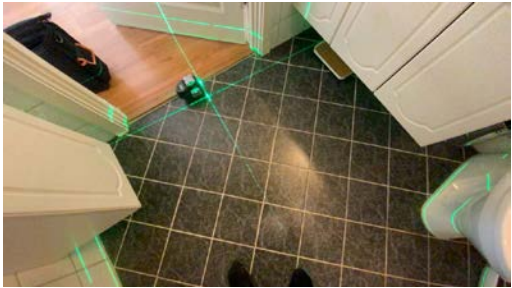
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe svanke i gulv foran området til servant og stedvis motfall mot dør. Det er ikke etablert spalteåpning mellom dusjvegg og gulvfliser slik at det er kontrollert avrenning for hele gulvet mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via bad og kjøkken.

2 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tilstandsrapport



2 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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



Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er liten kunnskap eller opplyst om det er gjort elektrisk arbeide i ettertid siden byggeår.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/79 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Tillegg for andel fellesformue

+

11 396

Fradrag for andel felles gjeld

-

91 173

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

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

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 70 m² 2017 1 sov	26-11-2023	4 500 000	4 450 000		4 450 000	63 571
2 Sørumsandveien 89 ,1920 SØRUMSAND 74 m² 2018 2 sov	27-02-2025	3 990 000	4 450 000		4 450 000	60 135
3 Kuskerudparken 6A ,1920 SØRUMSAND 78 m² 2005 2 sov	08-10-2023	4 250 000	4 450 000	96 757	4 546 757	58 292
4 Kuskerudparken 4A ,1920 SØRUMSAND 79 m² 2005 2 sov	29-08-2023	3 950 000	4 400 000	94 367	4 494 367	56 891
5 Kuskerudparken 4A ,1920 SØRUMSAND 85 m² 2005 2 sov	08-01-2024	4 590 000	4 590 000	100 939	4 690 939	55 188
6 Kuskerudparken 4A ,1920 SØRUMSAND 79 m² 2005 2 sov		4 500 000	4 200 000	97 394	4 297 394	54 397

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.	63 288
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

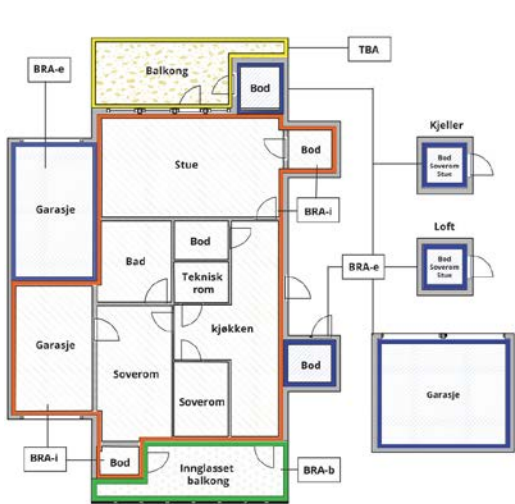
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	79			79	15
Kjeller		2		2	
SUM	79	2			15
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass 133.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom. Øvrige rom er benevnt som p-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
Nøkkelbefaring		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	31		17	6606 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Kuskerudparken 4 A

Hjemmelshaver
Aspesletten Bertha

Kommentar

Boligselskap Kuskerud Terrasse Boligsameie	Eierandel 78 / 5997	Organisasjonsnr 98882153
Felles formue Kr. 11 396 31.12.2024	Felles gjeld: Kr. 91 173 31.12.2024	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved 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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 870 000	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	BOSP1972537			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	
2	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG1235>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250101	
Selger 1 navn	
Eystein Aspesletten	
Gateadresse	
Kuskerudparken 4A	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Bertha Aspesletten
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA

1

Document reference: 1106250101

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Infrastruktur for lading er bygget, men strømmen er ikke koblet til.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1106250101

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1106250101

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250101

Initialer selger: EA

4

60

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eystein Aspesletten	905a442ebe2d12464c4550176aea0596780ecb71	09.04.2025 20:13:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250101

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

61

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjñrt: 08.04.25 Side 1 av 2

Kuskerud Terrasse Boligsameie	V³ r ref.:	2492/17	Fñdselsdato eier:	31.12.1927
Kuskerudparken 4 A	Type:	Boligsameie		
1920 S ð R UMSAND	Eiere:	Bertha Aspesletten		
Organisasjonsnr:	988 821 535	Seksjonsnr:	17	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 274		
Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n		199
	Felleskostnader brñk		2 164
	Vedlikeholdsfond likedelt		111
	Felleskostnader likedelt		2 219
	Vedlikeholdsfond brñk		108
	Renter fellesl³ n		473

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	90 574	Gjeld siste ³ rsoppg.:	91 173
Klient ajourf. l³ n:	6 859 674	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 905 040

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 60308104799, Nordea

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 08.04.2025: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 08.04.2025: 6 859 674
Andel av saldo: 90 575
Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.07.2044)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bjørn Myr³ s
Adresse: Knuskerudparken 2D
Postnr/-sted: 1920 S ð R UMSAND
Telefon: Mob.: 91565665
E-post: myrasbjorn@gmail.com
Webside: www.kuskerud.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	91 173	Andre inntekter:	357
Annen formue:	11 396	Utgifter:	5 928		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjñrt: 08.04.25 Side 2 av 2

Kuskerud Terrasse Boligsameie	V³ r ref.:	2492/17	Fñdselsdato eier:	31.12.1927
Kuskerudparken 4 A	Type:	Boligsameie		
1920 S ð R UMSAND	Eiere:	Bertha Aspesletten		
Organisasjonsnr:	988 821 535			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 46/31 - seksjon:17

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOSP1972537
--------------	------------------------	-----------	-------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.10.2005	S S Bnr:	H0303
E tasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

§ 2 Eiendommen

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

3.1 Innglassing av balkonger

3.1.1 Vedlikeholdsplikten av balkonger.

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

3.1.2 Fasaden.

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

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

3.1.3 Vilkår

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

3.1.4 Ansvar utad

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

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

4.1 Parkeringsplasser

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

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

4.2 *Ladepunkt for elbil og ladbar hybrid*

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

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

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

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

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

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

§ 5 Vedlikehold og kostnader

- A. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, 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 frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

§ 6 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 7 Huseierforsikring

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett.

§ 8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§ 9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

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

9.6 *Inhabilitet*

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

10.2 Valg av styre

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

10.4 Representasjon

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

§ 11 Valgkomité

Valgkomiteen skal ha 3 - tre - medlemmer. Årsmøtet velger medlemmer til valgkomiteen etter innstilling fra årets valgkomite. Valgperioden er 2 - to - år med mulighet for gjenvalg. Det bør primært velges 1- ett - medlem fra hver blokk. For å sørge for kontinuitet velges 2 - to - av medlemmene det ene året og 1- ett - medlem det påfølgende året. Valgkomitéen er uavhengig av styret. Komiteens arbeidsområde og mandat fremgår av egne retningslinjer¹.

§ 12 Forretningsfører og funksjonærer

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

§ 13 Regnskap og revisjon

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

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

§ 14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

§ 15 Eierskiftegebyr

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

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

—o0o—

¹ Se vedlegg. Retningslinjer for valgkomitéen godkjent av sameiermøtet 27.03.2012.

Husordensregler

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

Sørumsand 30. Januar 2014.

STYRET

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kuserud Terrasse Boligsameie torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Sørumsand Misjonshus, Bekkedroga 5, 1920 Sørumsand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Hilde Marie Thorbjørnsrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Myrås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 180 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år. Bjørn Myrås er på valg. Valgkomitéen innstiller Bjørn Myrås til styreleder.

Vedtak:

Valgt ble:Bjørn Myrås for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud er på valg. Valgkomitéen innstiller Gun Irene Sameien Skogholt og Hilde Marie Thorbjørnsrud til styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Gun Irene Sameien Skogholt for 2 år.

Valgt ble: Hilde Marie Thorbjørnsrud for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad er på valg. Valgkomitéen innstiller Stein Jensen og Jorunn Skaarer Kjustad til varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Stein Jensen for 1 år.

Valgt ble: Jorunn Skaarer Kjustad for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 2 år
Evy Halvorsen og Per G. Tangen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Arild Torkildsen for 2 år

Protokoll for Kuskerud Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Bjørn Myrås (sign.)	17.03.2025

Nabolagsprofil

Kuskerudparken 4A - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	12 min	1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	0 min	0 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	3 min
Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

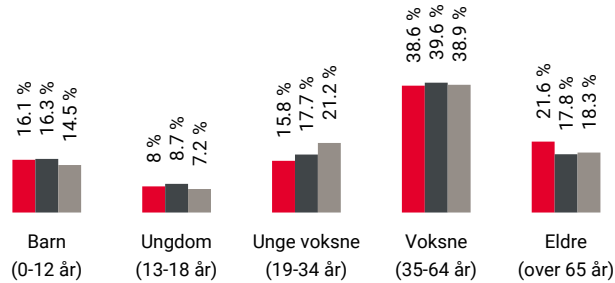


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min	0.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	10 min	0.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km
Coop Extra Sørumsand	5 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået

Lite støynivå 98/100

 Trafikk

Lite trafikk 87/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

-  Sørumsand vgs. Ballbinge

3 min 

Ballspill0.3 km
-  Sørumsand idrettspark

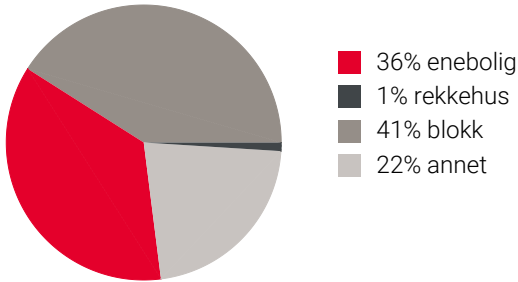
7 min 

Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...0.6 km
-  Trento Sørumsand

3 min 
-  Spenst Sørumsand

6 min 

Boligmasse



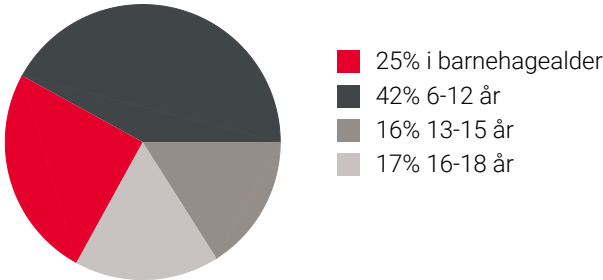
Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter

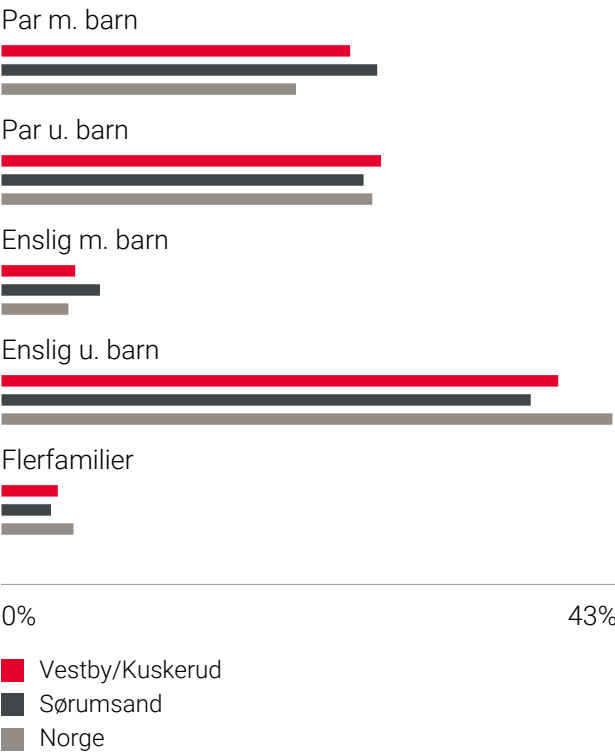
4 min 
-  Boots apotek Sørumsand

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

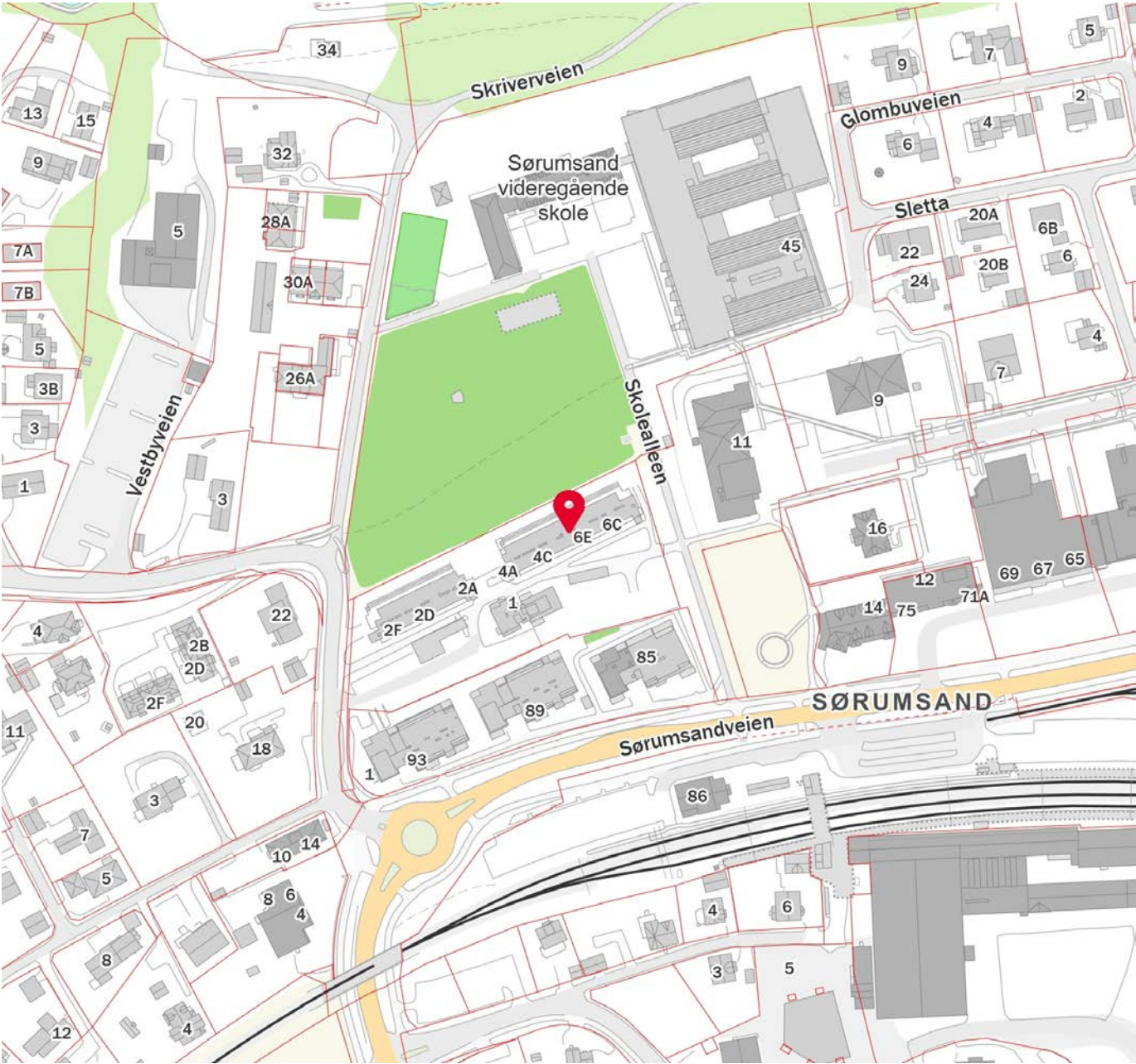
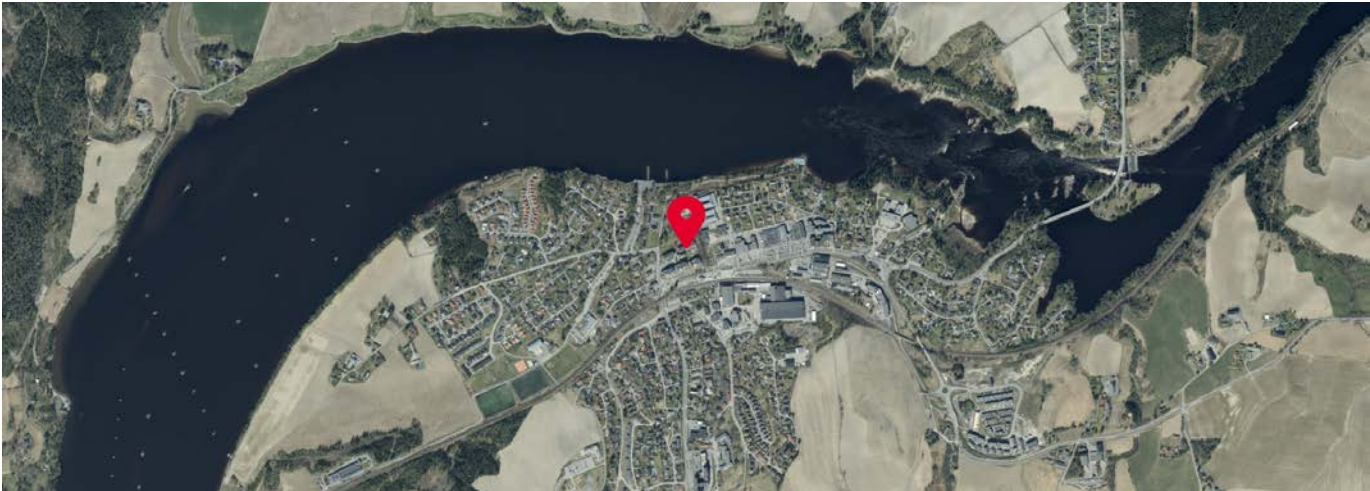


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kuserudparken 4A
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre