



aktiv.

Tverrveien 15, 1920 SØRUMSAND

**Lækker 3-roms med garasje m/
lader, heis, vannbåren gulvvarme,
vaskerom og overbygd balkong.
Mulighet for ekstra soverom.**



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 Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Flytt rett inn!

Tverrveien 15 er en stor 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning i 3. etasje. Oppført i 2017 holder leiligheten en god standard med vannbåren gulvvarme i alle rom. Beliggenheten er meget sentral med kort gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum, samt tog. Stuen forlenges av en overbygget balkong; et skjermet uterom som måler ca. 11 kvm. Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader og bod i bakkant.

I stuen er det store vinduer, ulike soner og god kontakt til et pent kjøkken. Kjøkkenet har spise plass, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Dagene får en fin start på et flislagt bad med dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er et separat vaskerom, og et åpent kontor kan gjøres om til et tredje soverom. Garderobeplassen er godt ivaretatt.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 120 100,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 870 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 56
Felleskostn.:	Kr 5 195,-	Snr.	54
Selger:	Rolf Johannes Breiven	Oppdragsnr.:	1106250284
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2017		
BRA-i/BRA Total	76/81 kvm		
Tomtstr.:	3828.1 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Megleropplysninger fra OBOS	72
Vedtekter	74
Husordensregler	82
Protokoll årsmøte 2025.....	88
Energiattest	92
Nabolagsprofil.....	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, kontor, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg til opprinnelig soverom er åpnet og fungerer som kontor.

Tilhørende garasjeplass i kjeller med ladestasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3828.1 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med kort gangavstand til togstasjon, busstopp og butikker i sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 11 kvm. Balkongen oppleves skjermet, utstyrt med belysning og stikkontakt. Det er elektriske screens på vinduene på balkongen. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Uterommet vender ut mot en felles bakhage, pent opparbeidet med grøntarealer, steinlagte gangstier og lekeapparater til glede for

de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger lettvtint til midt i sentrum av Sørumsand i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det kort vei til Sørumsand stasjon med tog, matbutikker og spisesteder, så vel som fine friluftsområder.

I sentrum finner du også utgangsstasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. På Frogner skole- og kultursenter, som ble åpnet i 2017, er det både filmvisning, konserter, teater og andre spennende oppsetninger.

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 Rema 1000, Bunnpris, Extra Sørumsand eller Kiwi. Fokus butikksenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Fra boligen er det ca. 400 meter til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 16 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 35 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Leiligheten ligger rett ved Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Det er også gangavstand til Sørumsand barneskole. Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse, villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 15.12.2025 av takstingeniør 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.

Leiligheten er oppført i 2017. Bygget er ført opp i tre og betong. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass på soverom ved stue. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår. Overbygget balkong av betong. Etablert plastlameller på gulv.

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

Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe riper og småhakk i parkett.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er synlig hakk og skade på skuffefront til underskap. Skuffefront er også montert opp ned.

Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er noen hull etter tidligere innfesting av utstyr på vegg.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er råte på innvendig ramme etter fukt over lengre tid etter lufting.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone. Det er en god løsning at det dusjes i kabinett, da konstruksjonen ikke blir direkte belastet med vann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Ufaglært arbeid.

Beskrivelse: Ny dusj i 2022

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i garasje. Vannlekkasje yttervegg. Skadene er planlagt utbedret i nærmeste framtid.

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

Ja

Faglært arbeid: Glomma Elektro i 2025

Beskrivelse: Skiftet lysdimmer som ikke fungerte

Innhold

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm i bakkant av garasjeplassen.

Entré

Velkommen inn i en romslig og funksjonell leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. I etasjen er det utvendig svalgang, noe som gir gjennomgående planløsning. Ved inngangsdøren har leiligheten belysning og ringeklokke. Entreen gir et godt førsteinntrykk med downlights, hvitmalt veggflater og lys parkett på gulvet.

I likhet med leiligheten for øvrig har entreen vannbåren gulvvarme. Opprinnelig hadde leiligheten et tredje soverom ved entreen, men veggen er åpnet opp og rommet benyttes som kontor. Arbeidet kan enkelt omgjøres slik at leiligheten får et ekstra soverom. Kontoret har i dag en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.

Stue

Stuen er åpen og romslig, der store vinduer i front slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, og sommerstid kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute. Stilen er lik den presentert i entreen; parkettgulv og hvite veggflater. De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med

spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. To lysegrønne kontrastvegger gir ekstra liv til rommet, og kjøkkenet har plass til et spisebord for hyggelige måltider. Utformingen er luftig, i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen ble levert av Aubo, med hvite, glatte fronter, grå benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og glassplater, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til badet har leiligheten et separat vaskerom for enklere hverdager. Badet er delikat innredet med vegg- og gulvfliser i ulike størrelser og grånyanser. Badet har gulvvarme, downlights, dusjkabinett og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, et matchende sideskap og et tilhørende speilskap med belysning. Utenom opplegg for vaskemaskin har vaskerommet flislagt gulv og utslagsvask av stål.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to gode soverom med lys, behagelig atmosfære. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har god oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite, profilerte fronter.

Ved det andre rommet finner man en hendig bod som kan bli et fint walk-in closet. Her våkner man til nydelig utsikt over Glomma. Kontoret ved entreen har stor skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Kort fortalt

- Pen 3-roms selveier i 3. etasje.
- Holder god standard fra 2017.
- Garasjeplass medfølger.
- Lader for elbil montert i garasjen.
- Overbygget balkong på 11 kvm.
- Vender mot hyggelig bakhage.
- Lekeapparater på fellesområdet.
- Gjennomgående parkettgulv.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Åpent kontor tilknyttet entreen.

- Skyvedørgarderobe på kontoret.
- Luftig kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med store vinduer.
- Helfliset bad med dusjkabinett.
- Separat vaskerom.
- Gode soverom, ett med stort skap.
- Ett soverom og kontor med utsikt over Glomma.
- Mulighet for et ekstra soverom.
- Lagringsplass i bod og kjellerbod.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

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.

Taklampe over spisestuen og taklampe i kjøkkenet medfølger ikke.

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 én p-plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. En bod er plassert i bakkant av garasjeplassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20741455

Radonmåling

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

Diverse

Bygget har et sentralanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. I leiligheten er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i den innvendige boden. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem.

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

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Bygget har et sentralanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. I leiligheten er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 290

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 290,-. 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 1 287 375

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 149 498

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

78/6086

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 4 057,-

Akonto varmtvann kr. 455,-

Akonto fyring kr. 683,-

Sameiet har måleravlesning på fjernvarme og varmtvann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 195

Andel fellesformue

Kr 26 022

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Linjekvartalet Boligsameie;

Organisasjonsnummer

919135174

Om sameiet

Sameiets navn er Linjekvartalet boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 19.05.2017. Sameiet består av 85 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 56 Lillestrøm kommune. Under bolighusene er det etablert en felles garasjekjeller som inneholder tekniske rom, tavlerom, trappe- og heisoppganger, sportsboder og parkeringsarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter og husordensregler: Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon. Anskaffelse av hund eller katt skal varsles styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 56, seksjonsnummer 54 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/56/54:

05.04.1930 - Dokumentnr: 900136 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1938 - Dokumentnr: 1831 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1947 - Dokumentnr: 951 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1982 - Dokumentnr: 7651 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

RETTIGHETSHAVER Blaker elverk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1993 - Dokumentnr: 3599 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2015 - Dokumentnr: 1187589 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon K0063

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2016 - Dokumentnr: 116433 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2017 - Dokumentnr: 532483 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 78/6086

01.01.2020 - Dokumentnr: 470727 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:56 Snr:54

01.01.2024 - Dokumentnr: 236176 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:56 Snr:54

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630996 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:84

Bestemmelse om opphold- og ferdselsrett på anmerket areal
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Ihht. opplysninger hentet fra Geodata er eiendommen:

- I et område med moderat/lav aktsomsetsgrad for radon.
- Et område med aktsomhetsgrad for kvikkleireskred.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Ved utleie plikter seksjonseier å oppgi navn og kontaktinfo på leietaker, slik at det er mulig å kommunisere direkte med dem. Informasjonen skal meldes styret før innflytting.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (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))

120 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 881 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 883 800 (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 120 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 25 000,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 51 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf, eierskiftegebyr 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

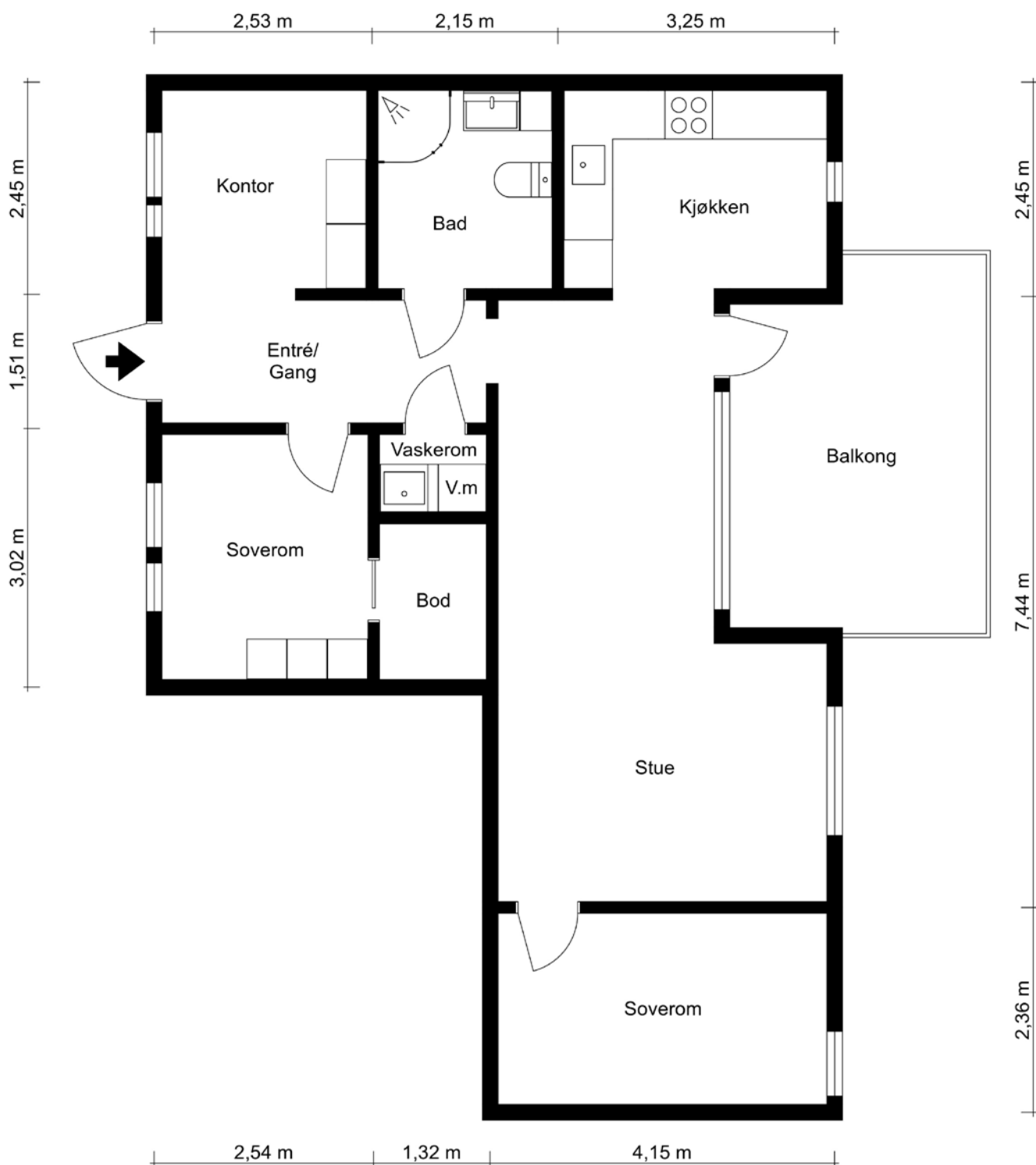
17.12.2025











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



Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. To lysegrønne kontrastvegger gir ekstra liv til rommet, og kjøkkenet har plass til et spisebord for hyggelige måltider. Utformingen er luftig, i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen ble levert av Aubo, med hvite, glatte fronter, grå benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskum i stål. Over benken er det belysning og glassplater, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.







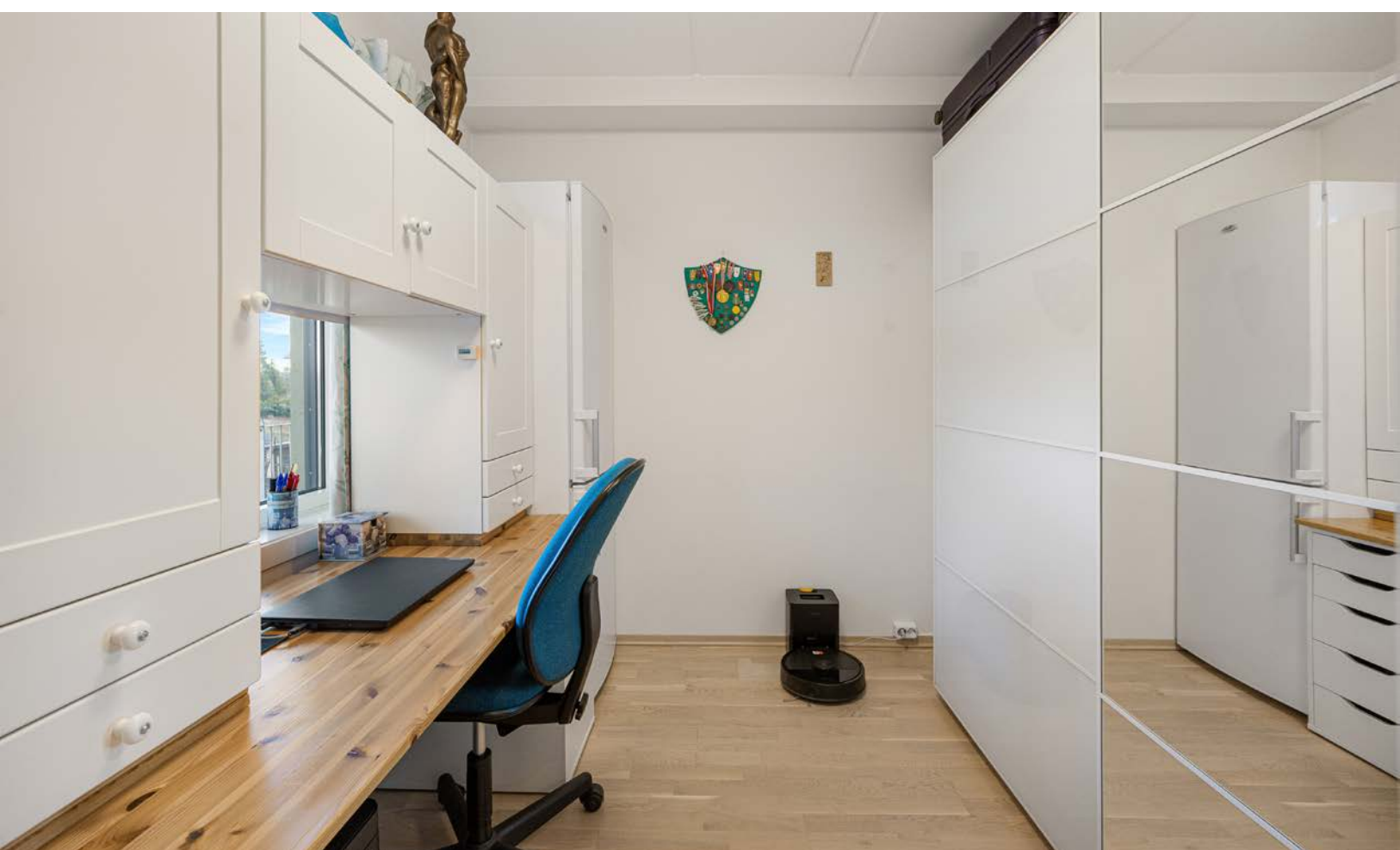


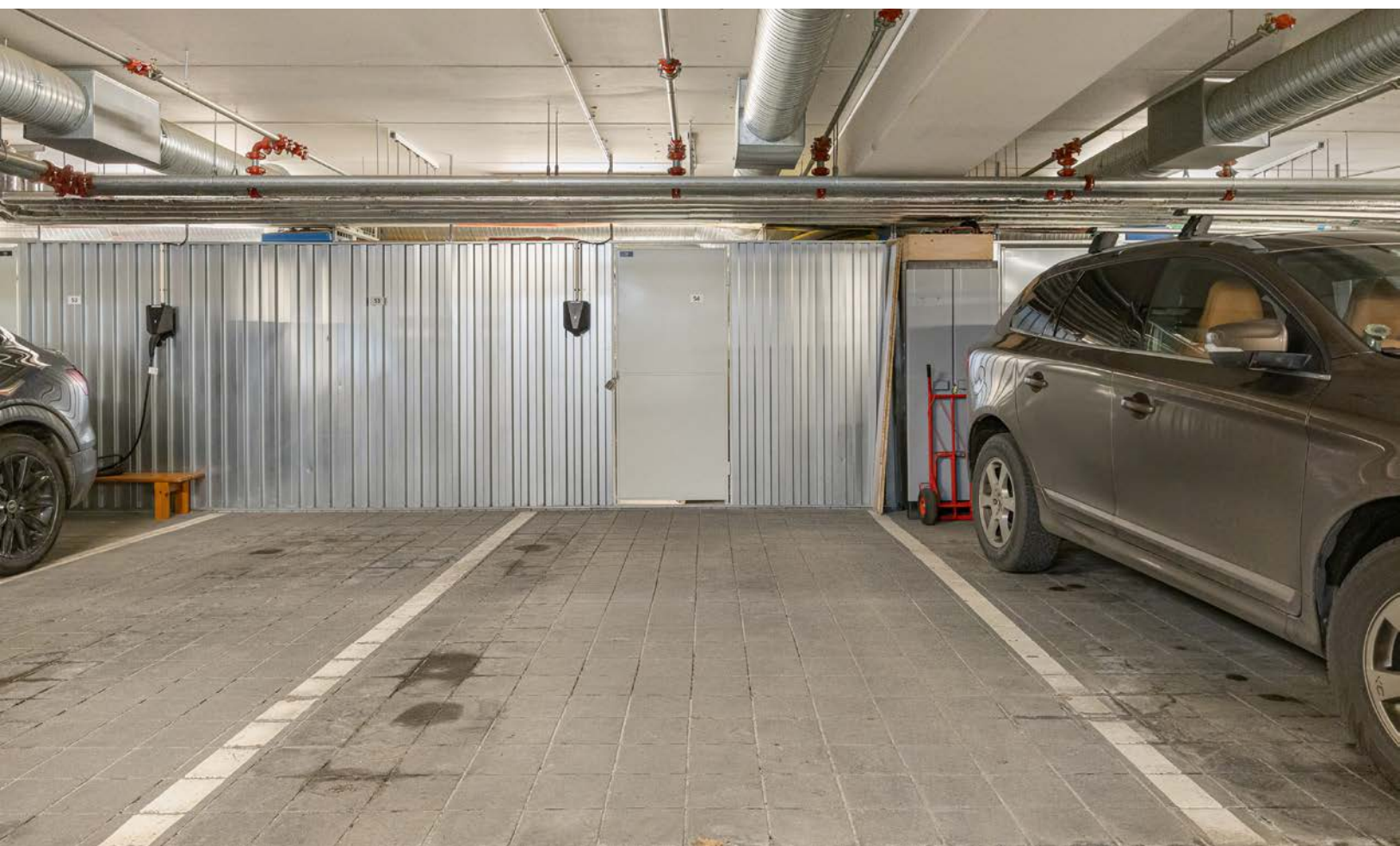


I tillegg til badet har leiligheten et separat vaskerom for enklere hverdager. Badet er delikat innredet med vegg- og gulvfliser i ulike størrelser og grånyanser. Badet har gulvvarme, downlights, dusjkabinett og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, et matchende sideskap og et tilhørende speilskap med belysning. Utenom opplegg for vaskemaskin har vaskerommet flislagt gulv og utslagsvask av stål.











Fra leiligheten er det kort vei til Sørumsand stasjon med tog, matbutikker og spisesteder, så vel som fine friluftsområder



Sørumsand sentrum



Fra Sørumsand stasjon går det ofte tog både i retning Oslo og Kongsvinger, og det er et godt utvalg bussruter i kommunen for øvrig



Butikker i Sørumsand sentrum



Butikker i Sørumsand sentrum



Sørumsand ligger idyllisk til ved Glomma med mange fine tuområder



Turstier langs Glomma



Det er gode fiskemuligheter i nærområdet



Kuserudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg



Det er skoler i alle trinn innen gangavstand fra leiligheten

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tverrveien 15, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 246, bnr. 56, snr. 54

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 18925-1860

Referansenummer: RS9491

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2017 etter byggesøknad fra 2015. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i tre og betong. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass på soverom ved stue. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår. Overbygget balkong av betong. Etablert plastlameller på gulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. 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

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Opprinnelige Innfeltbare dusjvegger og badekar er fjernet og satt inn dusjkabinett. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er 2 plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er plugget rør på vegg for etablering av dusjarmatur. Det er balansert ventilasjon. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har malte flater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Aubo innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med glassplate over sprutsoner som stål oppvaskkum og steketopp. Det er integrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

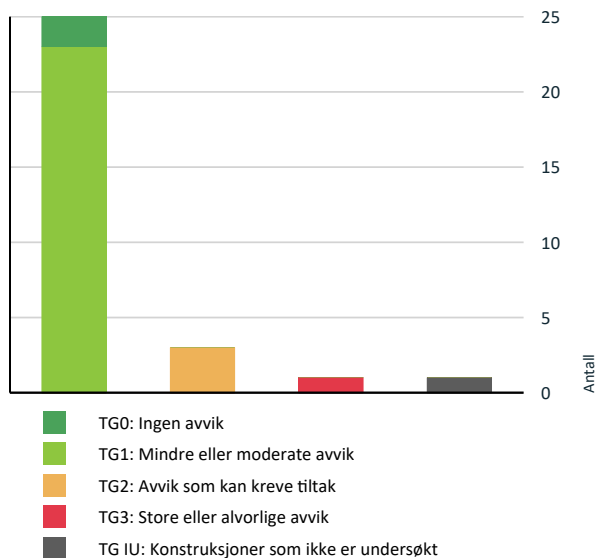
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg til opprinnelig soverom er åpnet og fungerer som kontor

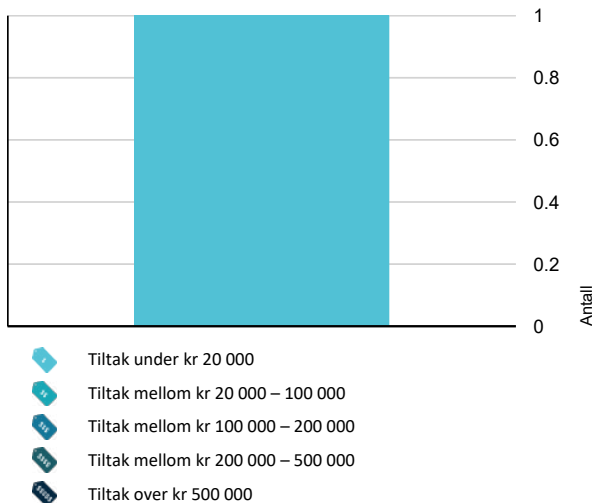
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass på soverom ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råte på innvendig ramme etter fukt over lengre tid etter lufting.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Skaden vurderes å komme av at vindu har vært åpent for lufting over lengre tid og fått betydelig fuktskader og deretter råteskade. Vindu må skiftes for å lukke avviket og utbedre råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong av betong. Etablert plastlameller på gulv.

Tilstandsrapport

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. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNSENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

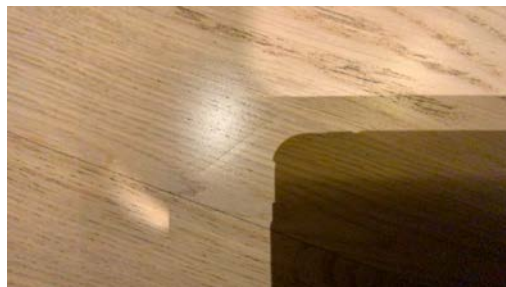
Det er noe riper og småhakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

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

Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Opprinnelige Innfeltbare dusjvegger og badekar er fjernet og satt inn dusjkabinett.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er plugget rør på vegg for etablering av dusjarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig hakk og skade på skuffefront til underskap. Skuffefront er også montert opp ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er en god løsning at det dusjes i kabinett, da konstruksjonen ikke blir direkte belastet med vann.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden inne i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.

3.ETASJE > VASKEROM

Generell

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



3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen hull etter tidligere innfesting av utstyr på vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vegg som ikke oppfyller kravene til vanntetting i våtrom kan være i strid med byggt tekniske forskrifter, noe som kan ha juridiske og forsikringsmessige konsekvenser.

For å unngå disse problemene anbefales det å reparere hull så snart som mulig og sikre at våtrom er riktig vanntettet i henhold til kravene i TEK17 som å tette hull med silikon, da disse ikke er i våt sone eller i nærhet av direkte vannpåkjenning.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Aubo innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med glassplate over sprutsoner som stål oppvaskkum og steketopp. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.



TG 1 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 bod. 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.

Tilstandsrapport

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/76 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 26 022

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av 4 eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrveien 3 ,1920 SØRUMSAND 89 m ² 2020 2 sov	16-11-2025	6 390 000	6 250 000		6 250 000	70 225
2 Tverrveien 11 ,1920 SØRUMSAND 80 m ² 2017 3 sov	20-08-2024	4 850 000	5 100 000		5 100 000	63 750
3 Tverrveien 5 ,1920 SØRUMSAND 66 m ² 2020 2 sov	07-10-2025	4 650 000	4 450 000		4 450 000	61 806
4 Tverrveien 5 ,1920 SØRUMSAND 78 m ² 2020 3 sov	05-08-2025	4 500 000	4 425 000		4 425 000	53 963

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.	62 340
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

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

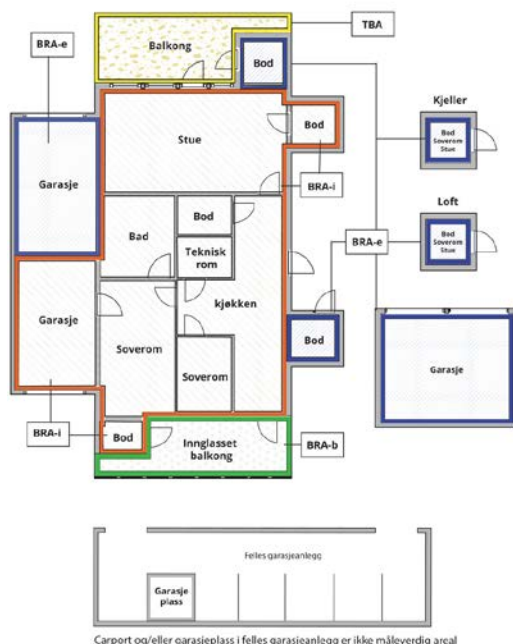
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	76			76	11
Kjeller		5		5	
SUM	76	5			11
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass i kjeller med ladestasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg til opprinnelig soverom er åpnet og fungerer som kontor

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	73	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Rolf Johannes Breiven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	56		54	3828 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tverrveien 15

Hjemmelshaver

Breiven Rolf Johannes

Boligselskap

Linjekvartalet Boligsameie

Felles formue

Kr. 26 022 31.12.2025

Eierandel

78 / 6086

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

919135174

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en 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. Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	15.12.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.2018	Ferdigattest	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	15.12.2025		Fremvist		Nei
Megler	15.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	15.12.2025		Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk	15.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	11.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rolf Johannes Breiven

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tverrveien 15

1920 Sørumsand

3205-246/56/0/54



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje i garasje. Vannlekkasje yttervegg.
Skadene er planlagt utbedret i nærmeste framtid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lysdimmer som ikke fungerte

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Glomma Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet
dimmer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Espen Skjermo Slorafoss
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: ess@aktiv.no

Deres ref.: 1106250284 . Vår ref.: 2097-1-054

Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Linjekvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr: 919135174
Seksjonseier: Breiven, Rolf Johannes
Medeier:
Leilighetsnummer: 054
Adresse: Tverrveien 15, 1920 SØRUMSAND
Seksjonsnummer: 54
Gnr. 246
Bnr. 56

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 20741455.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har måleravlesning på fjernvarme og varmtvann. Måleropplysninger mottas fra Ista. Kopi av overtakelsesprotokoll til ISTA kan sendes til support@ista.no Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen. Felles garasjekjeller De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass/sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. Det påløper felleskostnader for parkering. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av p-plass etter gjeldende satser. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass. Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet. Utleier må varsle styret om hvem som disponerer plassen. Styret kan kontaktes på e-post linjekvartalet@styrerrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 195,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	455,00	
Akonto fyring	683,00	
Felleskostnader	4 057,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	724,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	26 022,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunn Heggelund, e-post:

linjekvartalet@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

Linjekvartalet boligsameie

Organisasjonsnummer 919 135 174

(Fastsatt på konstituerende årsmøte 15.05.2017, sist rev. 08.03.2023)

1 Navn

1.1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Linjekvartalet boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 19.05.2017.

Sameiet består av 85 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 56 Lillestrøm kommune. Under bolighusene er det etablert en felles garasjekjeller som inneholder tekniske rom, tavlerom, trappe- og heisoppganger, sportsboder og parkeringsarealer. Med unntak av 7 seksjoner, medfølger det p-plass og én sportsbod med eksklusiv bruksrett merket med seksjonsnummer.

Med unntaket av følgende seksjoner: 2, 4, 5, 6, 10, 15, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 38, 48, hvor utvendig sportsbod er tilleggsdel til seksjon angitt i seksjonsbegjæringen). Det er 3 egne HC-plasser i parkeringskjeller, jfr. p. 2.2.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhetsens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2 Rettslig råderett

2.1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Av hensyn til HMS og driften av sameiet, skal styret til enhver tid vite hvem som bor i seksjonen, ikke bare hvem som eier den. Ved utleie plikter seksjonseier å oppgi navn og kontaktinfo på leietaker, slik at det er mulig å kommunisere direkte med dem. Informasjonen skal meldes styret før innflytting.

Seksjonseier plikter å informere sine leietakere om sameiets regler. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leietakernes handlinger, unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve seg mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Etter eierseksjonsloven § 24, kan staten, fylkeskommuner, kommuner o.l. erverve inntil 10% av boligseksjonene, som i Linjekvartalet sameie tilsier 8 eierseksjoner.

2.2 P-plasser for bevegelseshemmede

Det er satt av tre parkeringsplasser i parkeringskjeller tilpasset bevegelseshemmede. Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for handicaplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Beboere som ikke lenger har behov for handicaplass, plikter å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har et slikt behov dersom de har betalt for parkeringsplass.

Ved behov for handicaplass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicaplasser). Retten til å benytte en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet, skal dette umiddelbart varsles styret.

Rullestolbrukere eller andre funksjonshemmede med større handikaptilpassede biler, har fortrinnsrett til plass. Bytte administreres av styret.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider 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.

2.3 Felles veiadkomst

Det er felles veiadkomst med nabo, heftelsen er tinglyst.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøtet.

3.2 Trivselsregler

Styret fastsetter trivselsreglene, som sendes til høring hos seksjonseierne for godkjenning. Seksjonseier og/eller andre som bebor eller som er gitt tilgang til leiligheten, plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Bygningsmessige arbeider m.m.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.

Markiser og screen (utvendig solskjerming for vinduer) skal være enhetlige. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

Postkasseskilt skal være enhetlig utformet med sort tekst gravert på hvit plate. Størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt å feste annet på postkassen. «Nei til reklame»-skilt bestilles hos styret. Dette gjelder både for seksjonseiere og eventuelle leietakere.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser og balkonger, samt sluk foran inngangsdør på bakkeplan.
4. Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonslovens § 32.
7. Seksjonene 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen. En eventuell oppføring må informeres styret i forkant.

De seksjonseiere som velger å innglasse sin balkong overtar vedlikeholdsplikten for balkongen.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

4. Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4.3 Egenandel

I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved bruk av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser, o.l.
4. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret for varme/varmtvann knyttet til eget forbruk. Avregning 2 ganger pr. år.
5. Kostnader i forbindelse med drift av parkeringsareal er vurdert fordelt mellom boligsameiene etter antall parkeringsplasser de råder over.
6. Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5.3 Heftelsesform

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styrets sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2 – 4) andre medlemmer med én til tre (1 -2) varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8 Årsmøtet

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
2. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

1. Forut for ordinært årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8.6 Stemmerett og fullmakt

1. I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 85 stemmer.
2. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på årsmøtet

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 fellesutgiftene,
 - endring av vedtektene.
5. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9.1 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om;

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer med eller som fullmektig.

9.2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017, nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

11.1 Ansvar

Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

11.2 Personskader

Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege.

Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader.

11.3 Oppbevaring av gassbeholdere

All oppbevaring av gassbeholdere i garasjeanlegg og sportsbod er strengt forbudt. Gass er tyngre enn luft, ved en eventuell lekkasje vil gassen samle seg nede langs gulvet og kun en liten gnist kan antenne gassen.

Det skal ikke oppbevares gassbeholdere innendørs i leiligheter med balansert ventilasjon, eller i boder uten utlufting, som de små bodene på balkong.

11.4 Forbud mot kullgrill og fakler

Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler forbudt på balkong og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.

11.5 Dyrehold

Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon.

11.6 Egenandel ved unødvendig brannutrykning

Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier, eller andre personer som er gitt tilgang til leiligheten, bli belastet et gebyr fra NRBR (Nedre Romerike Brann og redningsetat).

TRIVSELSREGLER

Linjekvartalet boligsameie

(Fastsatt 25. april 2018, sist rev. mars 2024)

INNHold

1. Formål / styrets ansvar
 2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann
 3. Ro og orden
 4. Leiligheter
 5. Fellesarealer
 6. Garasjeanlegg
 7. Avfallshåndtering
 8. Nøkler og låssystemer
 9. Dyrehold
 10. Eierskifte og fremleie
-

1. Formål / styrets ansvar

- a) Formålet med våre trivselsregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer.
- b) Våre trivselsregler skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Samtlige beboere plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.
- c) Linjekvartalet boligsameie etterlever følgende oppslagsverk:
 - Eierseksjonsloven
 - Sameiets vedtekter
 - Sameiets trivselsregler
 - Rundskriv og annen informasjon fra styret
 - Sameiets informasjonskanal Vibbo, <https://vibbo.no/linjekvartalet>
- d) Samtlige beboere plikter å lese og forstå sameiets vedtekter og trivselsregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne, gripe inn ved eventuelle overtredelser.
- e) Brudd på sameiets regler er å betrakte som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, og kan i alvorlige og gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse. Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

f) STYRET

- 1) Oppslag over styremedlemmer skal til enhver tid henge lett synlig på oppslagstavlene.
- 2) Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Styret kan kontaktes på e-post Linjekvartalet@styrerommet.no eller styrepostkassen i B.
- 3) Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
Behandlingstid på henvendelser er fra 7-14 dager, eller til de er styrebehandlet. Styremøtene avholdes normalt den første tirsdagen i måneden.

2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

a) HMS

- 1) Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
- 2) Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlige inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
- 3) Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege. Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader.
- 4) Ved glatte svalganger må den enkelte beboer selv strø svalgangen, det er satt ut bøtter med strømiddel utenfor alle heisene. Dette gjelder også utvendige trapper i blokk A og B.

b) BRANN

- 1) Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander på svalganger eller trapper som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, bårer etc. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje.
- 2) Alle leiligheter er utstyrt med røykdetektor, sprinkleranlegg og pulverapparat. Drift og vedlikehold av røykdetektorer, inklusive batteriskifte, ligger under styrets ansvar og skal vedlikeholdes av sertifisert personell.
- 3) Branndetektorene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle. Alarmen er direkte tilknyttet Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR). Ved brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet, vil seksjonseier bli fakturert for utrykningen.
- 4) Pulverapparat bør vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.
- 5) Branndører skal være lukket når de ikke er i bruk. Unntaket er branndøren i C-blokka U1, som er festet med magnet som slipper når brannalarmen utløses. Feil på dører og døråpnere skal meldes styret snarest.

c) NÅR BRANNALARMEN UTLØSES

- 1) Hovedinngangen for brannvesenet er C-blokka, fra Sletta
- 2) Oppmøtepunkt er **Slettaparken**. Rømningsplan skal henge lett synlig på oppslagstavler.
- 3) Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning. Samtlige beboere og eventuelle gjester plikter å forlate området og stille på sameiets oppmøtepunkt.
- 4) Heis er ingen rømningsvei - når alarmen utløses sklir heisen automatisk ned til 1. etasje.
- 5) Rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede som ikke er i stand til å benytte trappene, kan stille seg godt synlig på svalgang slik at brannmannskapet kan hente de ned om nødvendig. For å unngå farlige situasjoner skal ingen beboere bære eller på annen måte frakte ned bevegelseshemmede.

d) GRILLING OG OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

- 1) Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler **forbudt** på balkong og ellers på sameiets område. Sameiet tillater elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.
- 2) Det er **forbudt** å oppbevare gassbeholdere innendørs i leiligheter med balansert ventilasjon.
- 3) All oppbevaring av gassbeholdere i garasjeanlegg og tilhørende sportsbod er **strengt forbudt**. Gass er tyngre enn luft, ved en eventuell lekkasje vil gassen samle seg nede langs gulvet og kun en liten gnist kan antenne den.

3. Ro og orden

- a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjanse for andre i sameiet.
- b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00.
- c) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeider, musikkstøy o.l. etter kl. 20.00. Lørdager skal støyende arbeider kun foregå mellom kl. 10.00 - 17.00. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.
- d) Musikkøvelser, lydanlegg, TV o.l. må ikke være til sjanse for naboer.
- e) Man skal unngå lek / støyende aktivitet innendørs som kan være til plage for naboene.
- f) Fotball og annen lek med ball, samt sparkesykler / sykler og sykler er ikke tillatt i gårdsrommet da det er trangt og uoversiktlig og kan forårsake farlige situasjoner.
- g) Klager på støy, røyking o.l. skal i første omgang rettes direkte til beboer. Hvis det etter gjentatte klager ikke hjelper, skal klage rettes til styret. Bekymringsverdig og vedvarende støy meldes til politi om nødvendig.
- h) Det er forbudt å røyke på balkong og på fellesarealer som svalganger fra 1.-6. etasje, samt under portalen i tidsrommet mellom klokken 23.00 - 07.00.
- i) Ved større sammenkomster skal beboer varsle naboer.

4. Leiligheter

a) LEILIGHETER

- 1) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, samt balkong.
- 2) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 4.1; «Seksjonseiers vedlikeholdsplikt».
- 3) I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved benyttelse av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.
- 4) Dekoder til kabel-TV og annet utstyr som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.

b) DE VANLIGSTE PUNKTENE FOR VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 1) Rens av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk.
- 2) Sluk og avløp skal renses regelmessig.
- 3) Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken. Selv om fett er flytende når det helles ut med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre sameiet en stor kostnad.
- 4) Service på ventilasjonsanlegget skal skje hvert 5 år. Dette ligger under styrets ansvar, unntaket er hvis seksjonseier ikke følger opp styrets tilbud om service. Dette må da påkostes av den enkelte.

c) BALKONG & TERRASSE

- 1) Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander på glassgelender. Gelenderet er heller ikke dimensjonert for å sitte eller klatre på.
- 2) Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk / avløp må til enhver tid være fri for snø, løv eller annet som kan hindre avrenning.
- 3) Balkongflagg skal monteres etter oppgitt plassering. Informasjon fås ved henvendelse til styret.
- 4) Markiser og screen (utvendig solskjerming for vinduer) skal være enhetlige. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.
- 5) Postkasseskilt skal være enhetlig utformet med sort tekst gravert på hvit plate. Størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt å feste annet på postkassen. «Nei til reklame»-skilt bestilles hos styret.
- 6) Det skal ikke kastes søppel eller sigarettstumper / snusputer fra balkong, eller området forøvrig.
- 7) Balkong og vinduer må ikke brukes til risting av matter og annet av hensyn til beboerne under.
- 8) Vask av balkonggulv må foregå slik at beboer under ikke blir unødvendig plaget av vannsøl.
- 9) Man er pliktig til å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke plager naboer eller siver inn i naboens ventilasjonsanlegg.
- 10) Følgende seksjoner: 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.

5. Fellesarealer

- a) Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.
- b) Fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
- c) Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
- d) Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig. Dette gjelder også sigarettstumper og snusputer.
- e) Sykler skal kun plasseres på henviste plasser, og leker skal ryddes vekk etter bruk. Sportsutstyr og andre gjenstander må den enkelte oppbevare innenfor eget område.
- f) Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong. Det skal heller ikke oppbevares mat eller dyrefôr ute på balkonger eller boder mht mus / andre skadedyr.
- g) Det er **forbudt** å grave eller slå gjenstander ned i plen eller blomsterbed i gårdsrommet, da man kan stikke hull i membranen under.
- h) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater / oppslag andre steder på eiendommen enn på anviste plakattavler.
- i) Det er ikke tillatt å parkere på fortauet utenfor C-blokka i Tverrveien 15, eller på området mellom Linjekvartalet 1 og 2.

6. Garasjeanlegg

a) GARASJEANLEGG og BODER

- 1) Garasjeanlegg med biloppstillingsplasser og tilhørende sportsboder inngår i fellesareal og ligger under styrets mandat.
- 2) Røyking forbudt i garasjeanlegget.
- 3) Området er kameraovervåket.
- 4) Biler med mye snø på karosseriet må kostes fri for snø før man kjører inn i garasjen.
- 5) Avskiltede biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Dispensasjon kan gis av styret.
- 6) Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom for barn og ungdom.
- 7) Utvendige boder plassert i gårdsrommet er seksjonert inn i de respektive leiligheter og er ikke medregnet i fellesarealene.

b) BILOPPSTILLINGSPLASSE

- 1) De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass og sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass.
- 2) Bilen skal parkeres godt innenfor oppmerket område.
- 3) Man kan ikke benytte seg av biloppstillingsplasser som ikke er i bruk.
- 4) En biloppstillingsplass er ingen lagringsplass.
- 5) Montering av ladeuttak for el-bil skal varsles styret i forkant. Det er kun autoriserte el-installatører som tillates å installere dette. Strøm trekkes fra egen strømmåler. Eier skal selv bestille og påkoste installasjon.

c) HANDICAP PARKERING

- 1) Søknad om HC-plass må sendes styret med kopi av godkjent HC-bevis.
- 2) Styret har mandat til å endre tildelingen av p- og påfølgende bod når en beboer får tildelt HC-plass. Den som ikke lenger har behov eller av andre grunner mister sin HC-plass vil overta p-plass og bod etter ny bruker.
- 3) HC-plasser tildeles etter grad av uførhet. Rullestolbrukere e.l. vil ha fortrinnsrett over allerede brukere av plassen om det er nødvendig. Henviser også til sameiets vedtekter, pkt. 2.2: «P-plasser for bevegelseshemmede».

7. Avfallshåndtering

- a) Sameiet har felles avfallshåndtering på egen grunn, som består av avfallskontainere for restavfall (inkl. plast), samt papir og glass/metall.
Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor kontainerne.
- b) Grønne poser for organisk avfall **er tilgjengelig i garasjeanlegget ved utgang B.**
- c) Beboere må selv frakte gjenstander som ikke skal i søppelcontainerne til nærmeste gjenvinningsstasjon: Sørums gjenvinningsstasjon, Fossumveien, Sørumsand. Se www.roaf.no for åpningstider.

8. Nøkler og låssystemer

- a) Nøkler og låssystemer må bestilles via styret og bekostes av den enkelte.
- b) Garasjeportåpner og mobilåpner må bestilles via styret og bekostes av den enkelte. Tap av portåpner må varsles styret snarest.

9. Dyrehold

- a) Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet. Anskaffelse av hund eller katt skal varsles styret.
- b) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område.
- c) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
- d) Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing eller annen oppførsel.
- e) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund / katt. Unngå at hund gjør fra seg eller markerer i gårdsrommet.

10. Eierskifte og fremleie (utleie)

- a) Sameiet er lovforpliktet til enhver tid å sitte med oppdaterte lister over seksjonseier.
- b) Ved fremleie av seksjon plikter seksjonseier å informere styret om navn, telefonnummer og epostadresse på hovedleietager. Informasjonen skal være styret i hende før innflytting.
- c) Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leieboer mottar viktig informasjon og setter seg inn i sameiets regler.
- d) Ved behov for å leie biloppstillingsplass må dette ordnes beboerne imellom. Utleier må varsle styret om hvem som disponerer plassen slik at leietaker enkelt kan nås ved behov.
- e) Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet med adressen Tverrveien 11–13–15.

Protokoll til årsmøte 2025 for LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919135174

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Misjonshuset, Bekkedroga 5, Sørumsand.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Gunn Heggelund velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ole Vegard Tveita og protokollvitne ble Laila Bæreg

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

✓ Vedtatt.

7. Vannavgift og felleskostnader

Fremmet av: Roar Berg og Helge Dannemark

Utgangspunktet for forslaget er dyre kommunale avgifter og sameiets høye felleskostnader.

Vi foreslår å trekke vannavgiften ut av felleskostnadene og sette inn vannmålere i hver leilighet.

Ved dagens praksis betaler vi i realiteten vannet tre ganger. Vi betaler for vann inn, for oppvarming av vannet og for vann som sendes ut igjen.

Ved en endring som foreslått oppnås følgende:

- vannforbruk blir avregnet etter faktisk forbruk hos den enkelte.
- Felleskostnaden blir lavere. Dette har sannsynligvis positiv effekt ved salg av leiligheten. Denne blir gjerne sammenliknet mellom sameier uten at det oppgis hva som faktisk ligger i felleskostnadene.
- Vannmåler for kaldtvann installeres i hver leilighet. Kostnadene tas av felles oppsparte midler.

Vann til fellesområder fordeles fortsatt via fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til og utrede saken videre og det presenteres på et fremtidig årsmøte.

✓ Vedtatt.

8. Baldakin over inngangsdør

I forbindelse med beising av sameiet sommeren 2024 ble glassoverbygget over svalgangen i C-blokka 4. etg tatt ned. Det ble avgjort at det ikke skulle settes opp igjen. Det ble gitt bort mot henting. Flere har ønsket at glassoverbyggene også i A og B fjernes. I C har det kommet ønske om å finne et tilfredsstillende alternativ.

Styret har sett på løsninger og kommet fram til følgende:

- Glassoverbygg i A og B fjernes og forsøkes solgt. Alternativt gis bort eller kastes.
- Styret finner leverandør og forhandler fram en pris for overbygg montert over inngangsdør.
- De som ønsker en slik løsning bestiller og bekoster selv montering etter avtalt pris.

Det er ingen krav om at alle skal montere overbygg. Det er opp til den enkelte beboer å selv avgjøre. Vi forutsetter at overbygget er det samme som er godkjent og vedtatt kan monteres.

Styret vil sørge for nødvendig godkjenning av prosjektet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Inngjerding av sameiet

Fremmet av: Lina Broadwall og Elfur Hugberg Helgadóttir

Det vises til tidligere infoskriv og krav fra noen seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte hvor man bl.a. ønsket «umiddelbar gjennomgang og oppfølging av sikkerhetstiltak, inkludert adgangskontroll og overvåking.»

Når det gjelder inngjerding av hele sameiet så medfører det en betydelig stor prosess. Det vil, slik styret ser det, bl.a. medføre store endringer på fasaden (søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten). Hele svalgangen i 1. etasje på C-blokka må endres for å få inn port der, med gitter fra gulv til tak og låst port til trappa. Brannvesenet sin nøkkelboks må flyttes utenfor porten. Vi må uansett ta en del av dette opp med NRBR da de nok har noen regler vi må forholde oss til. Callingsystemet må bygges om med tilgang fra utsiden av gjerdet. Her må det gis tilgang fra alle leiligheter til å kunne åpne fra leiligheten. Da må vi samtidig vurdere hvor det tablået skal stå. Holder det med ett felles tablå - f. eks i hovedportalen i B?

Videre er det de tre inngangene. Her må det universale løsninger på plass, slik at alle kommer inn uavhengig av hvilke hjelpemiddel de trenger. Det er derfor ikke bare å sette opp porter da disse må kunne låses opp, også for de som ikke kan gå selv. Så er det mellom A og B blokka, der vet vi at spreke ungdommer lett kommer seg over, så her må også gjerdehøyden heves.

Om dette forslaget blir vedtatt vil det medføre en stor endring av «fasaden» mot sletta, men også en betydelig økonomisk belastning (kostnader til arkitekt, byggesaksgebyr og byggekostnad)

Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøtet å ta en beslutning i denne saken

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Låsning av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)

Styret er positiv til avlåsning av heiser og inngang til kjeller. Styret har innhentet pristilbud fra 3 leverandører; Lås 1, Låssenteret og Romerike Låsservice. Vi jobber nå med å sammenstille pristilbudene mht. kvalitet og pris.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

 Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Disse stiller til valg:

Styreleder for 2 år:

Gunn Heggelund, ekstern, stiller til gjenvalg
Eivind Schackt, ekstern

Styremedlem for 2 år:

Tore Øystein Fjeld, Tverrveien 13

Jette Grønvold, Tverrveien 11

Elfur Hugberg Helgadóttir, Tverrveien 11

Varamedlem for 1 år:

Ida Schøyen, Tverrveien 11, stiller til gjenvalg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunn Heggelund

Følgende stilte til valg:

Gunn Heggelund

Eivind Schackt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Øystein Fjeld

Kristine Rønås

Følgende stilte til valg:

Tore Øystein Fjeld

Jette Grønvold

Elfur Hugberg Helgadóttir

Kristine Rønås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Magne Mæle

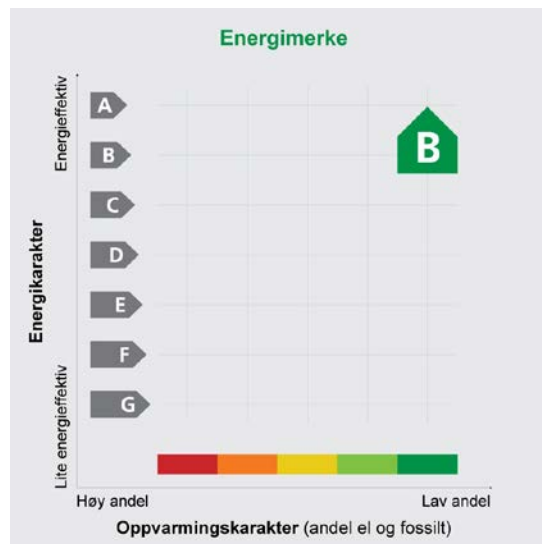
Ida Schøyen

Følgende stilte til valg:

Ole Magne Mæle

Ida Schøyen

Adresse	Tverrvegen 15
Postnr	1920
Sted	Sørumsand
Leilighetsnr.	
Gnr.	46
Bnr.	56
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2017-775242
Dato	18.05.2017



Eier	Linjekvartalet
Innmeldt av	Energima Analyse AS v/ Hans-Gunnar Grepperud

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

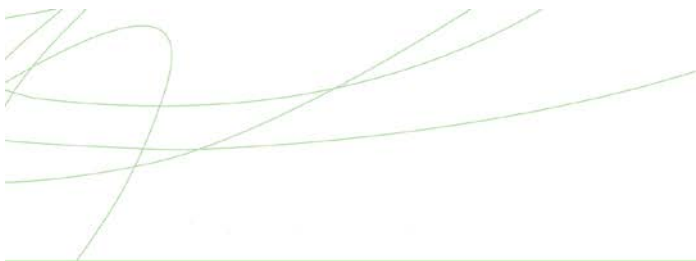
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Se vedlagt tiltaksliste

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

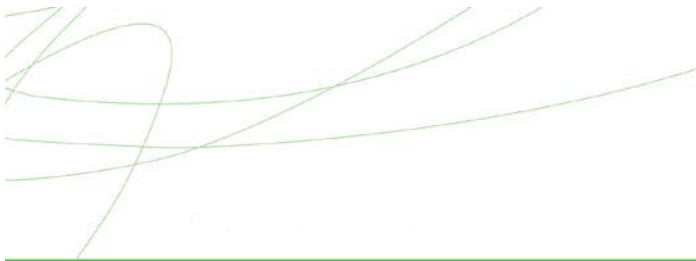
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlagt tiltaksliste

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2017
BRA: 78,0

Dato for lekkasjetallmåling: 21.04.2017

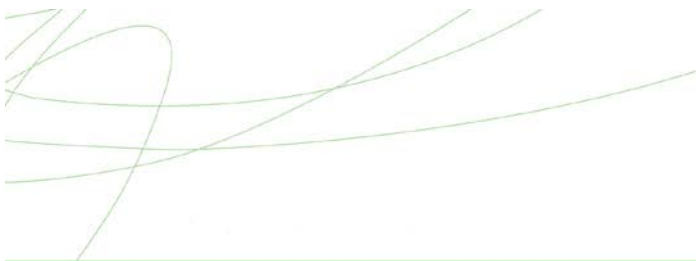
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.004

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tverrvegen 15
Postnr/Sted: 1920 Sørumsand
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0303

Dato: 18.05.2017 22:01:12

Energimerkenummer: A2017-775242

Ansvarlig for energiattesten: Linjekvartalet

Energimerking er utført av: Energima Analyse AS v/ Hans-Gunnar Grepperud

Gnr: 46

Bnr: 56

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0226
Gnr.	46
Bnr.	56
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tverrvegen 15
Postnummer	1920
Poststed	Sørumsand
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	C H0303
Dato fil opprettet	18.05.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.05.2017
Varmeanlegg	false

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.05.2017
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.05.2017
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	18.05.2017

Areal yttervegger	44 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	78 m ²
Totalt BRA	78 m ²
Oppvarmet luftvolum	203 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,13 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	93,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,30 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.04.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,52
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Gardermoen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.5.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. C H0303	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energima Analyse AS
Navn person	Hans-Gunnar Grepperud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,7
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,1
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,18 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7944 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3084 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4730 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7814 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Tverrveien 15 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	3 min
Sørumsand Trævaren Hotell	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

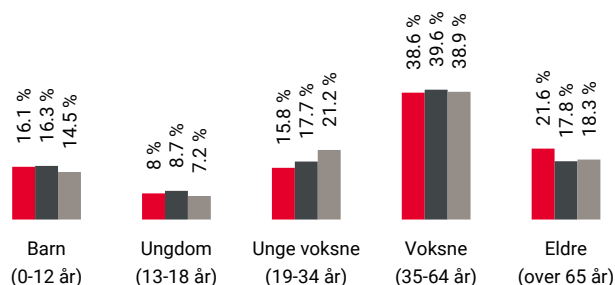
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	11 min 1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	16 min 1.4 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	2 min
Coop Extra Sørumsand	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



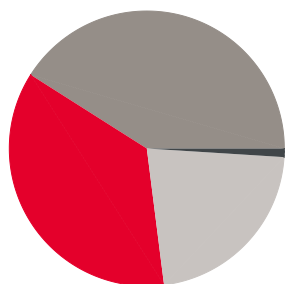
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Bingsfoss ungdomsskole	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Bingsfosshallen	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
🚴	Spenst Sørumsand	2 min	🚶
🚴	Trento Sørumsand	5 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

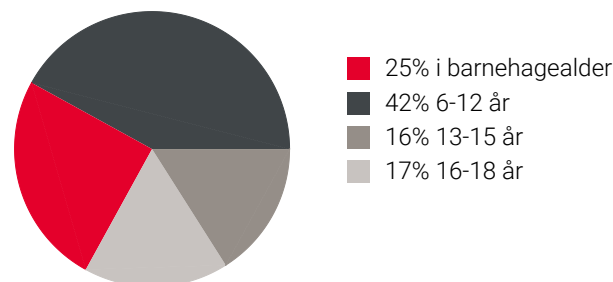
4 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

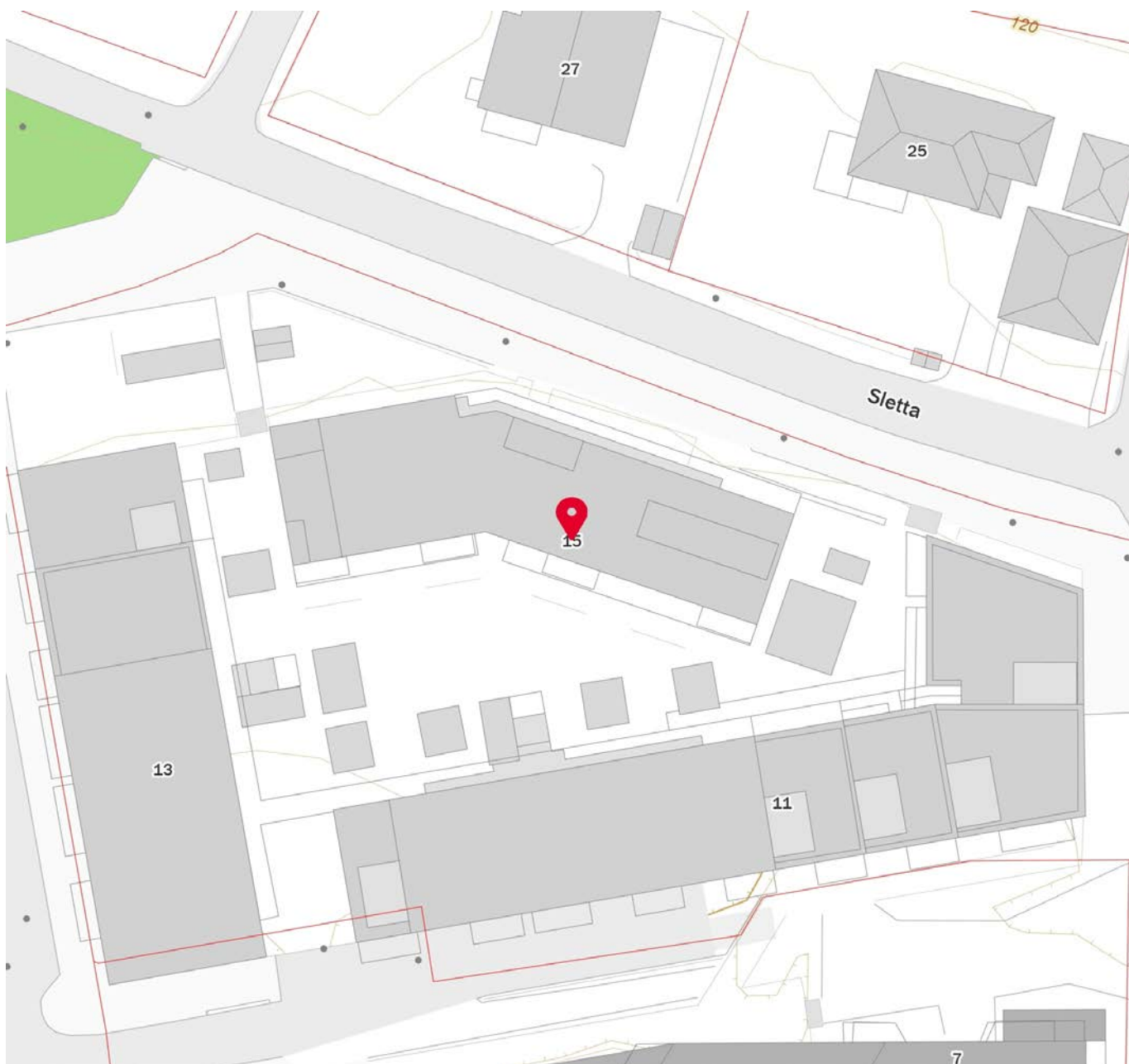
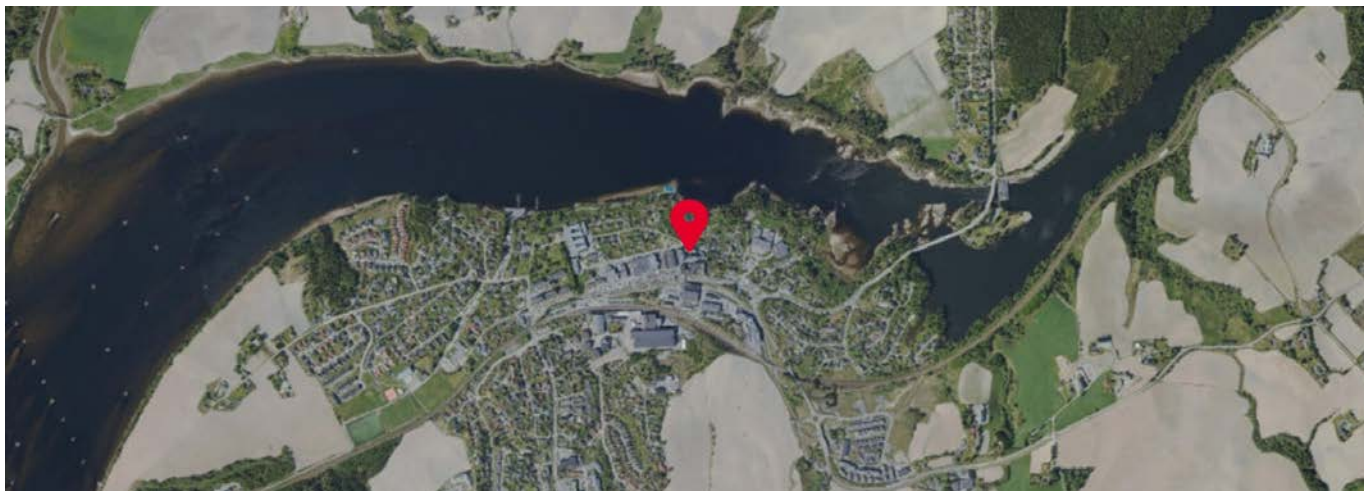
Vestby/Kuskerud

Sørumsand

Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tverrveien 15
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre