



aktiv.

Kuskerudparken 4B, 1920 SØRUMSAND

Lys og romslig 3-roms selveier fra 2005. Stor vinkelterrasse mot parken, terrasse ved inngang, ildsted og garasjeplass.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

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

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandveien, 1920 Sørumsand.

Flytt rett inn!

Velkommen til Kuskerudparken 4 B, en lys og romslig 3-roms selveierleilighet, med god internplassering på enden i første etasje. Leiligheten har adkomst via en stor, flislagt terrasse og utgang til en flott vinkelterrasse på ca. 31 kvm med noe overbygg og utsyn til grønne parkarealer. Like nedenfor ligger Glomma, og i motsatt retning ligger Sørums stasjon.

Leiligheten består av en stor og luftig stue med ildsted og tre soner for møblering, samt et separat kjøkken med spiseplass, et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, to gode soverom med garderobeskap og en innvendig bod. Det er parkett i alle oppholdsrom, lysmalte vegger og listefrie himlinger. Leiligheten disponerer garasjeplass og bod i kjeller, med adkomst via heis. Bygget kan også by på felles takterrasse og selskapslokale.

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-	Tomtstr.:	Felles 6606 m²
Fellesgjeld:	Kr 100 153,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 128 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 31
Total ink omk.:	Kr 5 218 753,-	Snr.	1
Felleskostn.:	Kr 5 806,-	Oppdragsnr.:	1107250078
Selger:	Boet etter Aslaug I. Haugli		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2005		
BRA-i/BRA Total	95/97 kvm		

Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	20
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	36
Vedtekter	62
Husordensregler	70
Kart fra kommunen	71
Våre samarbeidspartnere	72
Megler	74
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	85



Kuskerudparken 4 B - en tiltalende og romslig 3-roms selveier i første etasje - med sentral beliggenhet i Sørumsand.

Kort fortalt

- Romslig 3-roms selveier
- På enden i første etasje
- Bygget ble oppført i 2005
- Terrasse ved inngangen

- Stor vinkelterrasse på 31 kvm
- God møbelplass og noe overbygg
- Utsyn til grønne parkområder
- Kort avstand til tog og Glomma
- Entré med plass til garderobe

- Separat kjøkken med spise plass
- Stor, luftig stue med ildsted
- Flislagt bad med gulvvarme
- Badet har opplegg for vaskemaskin

- To soverom med garderobeskap
- Innvendig bod og kjellerbod
- Medfølger garasje plass i kjeller
- Heis ned til garasjeanlegget
- Felles takterrasse og selskapslokale

Velkommen inn!

Leiligheten har en flislagt terrasse ved inngangspartiet - med plass til utemøblement.

Entréen er innredet med hylle og oppheng til yttertøy, men har god plass til andre garderobeløsninger.

Rommet har parkett på gulvet og glatte vegger malt i en behagelig beigetone.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har fin størrelse.

Den klassiske og tidløse innredningen har hvite, profilerte fronter og gråbeige laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i stål. Det er nisje for komfyr, avsatt plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Ved vinduene er det god plass til kjøkkenbord - hvor du kan innta dagens første måltid.





Stuen er stor og luftig og inndelt i to naturlige soner.
Den innerste stuedelen ligger litt tilbaketrukket.



Store vindusflater sørger for det gode,
naturlige lysinnfallet. Rommet har lysmalte,
glatte veggflater og parkett på gulvet.

Mellom de to sonene er det montert en
etasjeovn som sørger for ekstra hygge og
varme.





Det helflisede og delikate badet har lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over hvitt servantskap, matchende veggskap og speil med overlys.

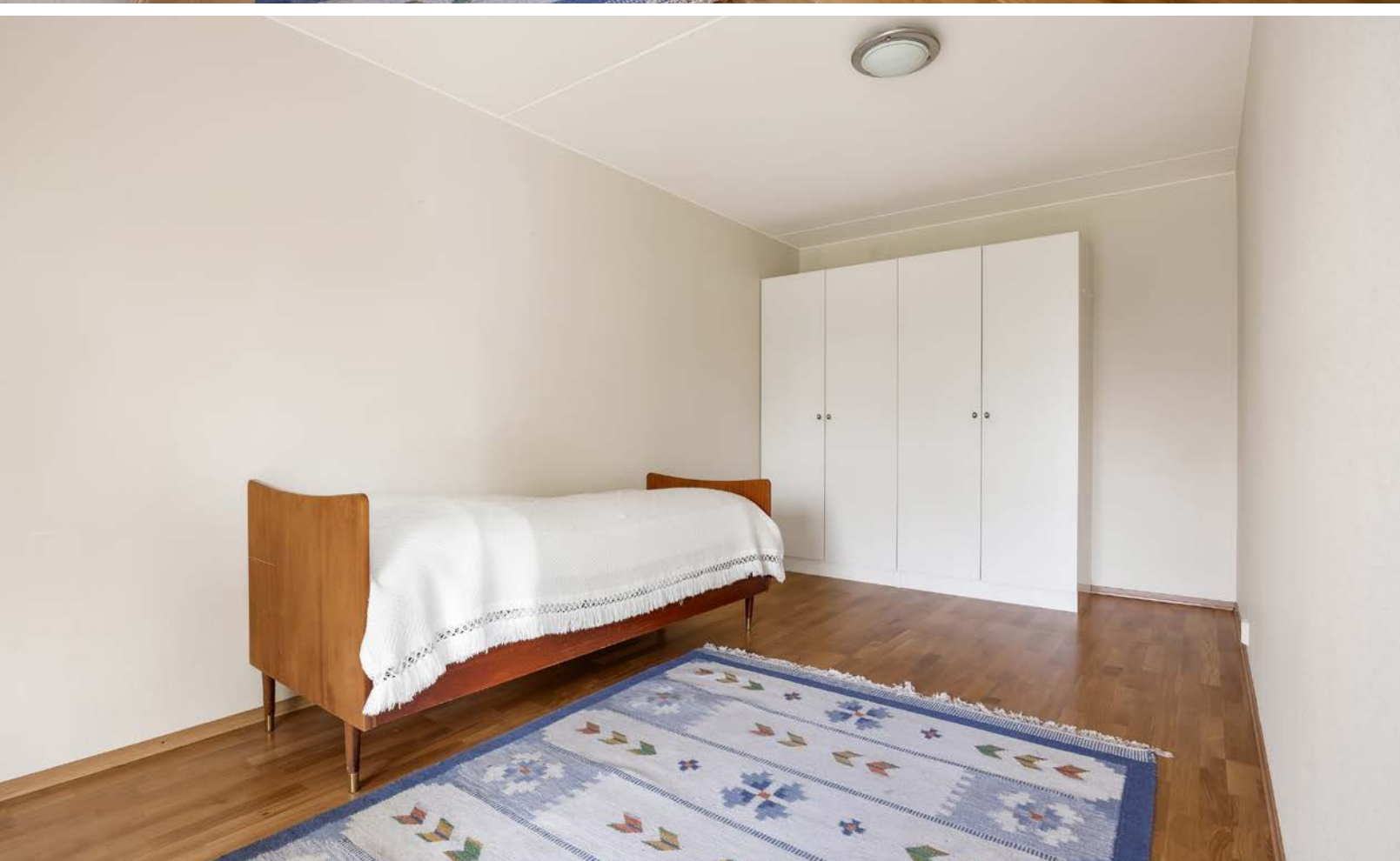
Videre har badet gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører i glass og opplegg for vaskemaskin.





Leiligheten har to gode soverom - der hovedsoverommet vender ut mot den store terrassen og parken. På hovedsoverommet er det to doble garderober med hvite fronter.

Det er også garderober på det minste soverommet.





Bygget har fine fasiliteter og muligheter - som felles selskapslokale med kjøkken. I tillegg er det en felles takterrasse med flott utsikt til Glomma og sentrum.

Leiligheten ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter og tog/buss.

Det er enkel heisadkomst til de øvrige etasjene og garasjekjelleren. Til leiligheten medfølger det garasjeplass i kjelleren.





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**

Plantegning

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
AR av takstetning i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 95 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 95 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, bod.
BRA-e: 2 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
31 m² Terrasse/balkongareal.

Tomtetype

Eiet - felles.

Tomtestørrelse

6606 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten fra 2005 har en god internplassering på enden av bygget i første etasje, med enkel adkomst og heis til øvrige etasjer og garasjekjeller. Planløsningen er gjennomgående med inngang fra en stor, flislagt terrasse vendt mot sydøst. Uteplassen er overbygd og skjermet av vegger på sidene, og det er god plass til utemøbler. Fra motsatt side har stuen utgang til en stor, nordvestvendt vinkelterrasse på ca. 31 kvm.

Denne terrassen ligger vendt mot grønne parkområder med store plenarealer, trær og prydbusker. Rett nedenfor ligger Glomma og Bingfoss båtforening. Terrassen er belagt med betongheller, overbygd i frontpartiet og åpen på

siden.

Det er montert utebelysning og plantet hekk langs kanten som skille mot parken. Solforholdene er gode og det er plass til flere komfortable utemøbler. Bygget har ellers fine fasiliteter som selskapslokale med kjøkken og felles takterrasse med flott utsikt til Glomma og sentrum.

Beliggenhet

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Rema 1000 og Extra. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger

også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger rett over gaten, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Jessheim og 30 min til Oslo S.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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

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

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

Bygningssakkyndig
Larsen Petter Havnen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leilighet i boligblokk på 5 etasjer med tillegg av kjeller. Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn. Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med fasadestein, trepanel og plater. Flat takkonstruksjon. Ukjent tekkemetode. Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold
Kort fortalt

- Romslig 3-roms selveier
- På enden i første etasje
- Bygget ble oppført i 2005
- Terrasse ved inngangen
- Stor vinkelterrasse på 31 kvm
- God møbelplass og noe overbygg
- Utsyn til grønne parkområder
- Kort avstand til tog og Glomma
- Entré med plass til garderobe
- Separat kjøkken med spiseplass
- Stor, luftig stue med ildsted
- Flislagt bad med gulvvarme
- Badet har opplegg for vaskemaskin
- To soverom med garderober

- Innvendig bod og kjellerbod
- Medfølger garasjeplass i kjeller
- Heis ned til garasjeanlegget
- Felles takterrasse og selskapslokale

Planløsning
1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc/ vaskerom, 2 soverom og bod.
Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 2 kvm.

Entré
Velkommen inn i en lys og romslig leilighet med store rom og pene overflater. Entreen har parkettgulv, listefri himling og glatte vegger malt i en lys beigetone. Entreen er innredet med hylle og oppheng til tøy, og har god plass til andre garderobeløsninger.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat med vinduer mot inngangspartiet og adkomst via plassbesparende skyvedør fra entreen. Ved kjøkkenvinduene er det god plass til frokostbord. Innredningen er holdt i en klassisk stil som står seg, med hvite, profilerte fronter og benkeplate i gråbeige laminat med nedfelt vaskekum i stål.

Over benken er det lagt beige fliser i samme nyanse som kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken og plass til kjøleskap på siden. Rommet har parkettgulv, lysmalte, glatte vegger, samt hvitmalt, listefri himling med taklampe og lampepunkt over spiseplassen.

Stue
Stuen er stor og luftig med gode vindusflater på to sider og utgang til den flotte terrassen som ligger

vendt mot parkområdene. Stuen er inndelt i to soner, der den innerste delen ligger tilbaketrukket, nesten som en alkove, med plass til en egen sofagruppe eller annet møblement.

Mellom sonene er det montert en etasjeovn som sørger for ekstra hygge og varme. Den luftige hoveddelen av stuen har god plass til en sofagruppe, spisebord og annet møblement. Rommet har lysmalte, glatte veggflater, parkettgulv og listefri, hvitmalt himling.

Bad/wc/vaskerom
Badet har en fin størrelse og er utført med grå fliser på gulvet, hvite fliser på veggene, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servantplate på hvitt servantskap, matchende veggskap, speil med overlys og et toalett. Dusjhjørnet har skyvedører i glass.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to gode soverom, der hovedsoverommet har et høyt vindu vendt mot den store terrassen og parken, og det minste ligger vendt mot terrassen ved inngangspartiet. Rommene har parkettgulv, lysmalte, glatte overflater og listefri, hvitmalt himling.

På hovedsoverommet er det montert to doble garderober med hvite fronter, og det minste rommet har ett dobbelt garderober. Leiligheten har også en innvendig bod med inngang fra stuen og en disponibel kjellerbod.

Standard
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt

salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Dører: Entredør i malt slett utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normalt god funksjonalitet.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler utvendige terskelbeslag på begge dørene.

Utvendig > Terrasse: Terrasse med betongheller.
Rekkverk av betong på deler og avgrenset med hekk forøvrig. Verandaen er takoverbygd (balkong over).
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Betonghellene er ujevne. 1 betonghelle har sprekke.
Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er vanskelig

tilkomst til sotluke. Ildfast plate under vedovnen er for liten foran ovnen. Sotluken er plassert bak vedovnen og lar seg ikke åpne helt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > 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.
Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Det er uoversiktlig kursfortegnelse og den stemmer ikke med antall kurser.

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2005.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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? Nei.

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.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater
Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall mot sluket i dusjnisen. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er ingen oppkant på membran ved dørterskel.
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Hovedgulvet er flatt og det er kun lokalt fall mot sluket i dusjnisen. Det er kun sluk i dusjnise og dusjnise har tett terskel som da vil hindre lekkasjevann fra andre installasjoner å finne vei til sluket. Eventuelle lekkasjer fra installasjoner kan medføre fuktskader i boligen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra

byggeåret.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er dårlig avtrekk fra ventilator/dårlig forsert avtrekk. Årsak er ukjent.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Leilighet i boligblokk på 5 etasjer med tillegg av kjeller. Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn. Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med fasadestein, trepanel og plater. Flat takkonstruksjon. Ukjent tekkemetode. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

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

Nyere håndbverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Kommentar: Utført rørleggerarbeid på kjøkken i

2025 iht. eier (service).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 30.04.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem. Ventilasjonen har naturlig tilluft og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Det medfølger garasjeplass i kjelleren med adkomst via trapperom og heis. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
IF skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP1972537.2.2

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming
Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner og har varmekabler på badet. I tillegg er det vedfyring i ildsted i stuen.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

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

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 980

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens

boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 1 357 186.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 5 428 745.

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

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm,

komm.avgifter, forr.førsel, styrehonorar, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5806

Andel Fellesgjeld

Kr 100 153

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 733

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Kuserud Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

988821535

Om sameiet

Sameiets navn er Kuserud Terrasse Boligsameie

og består av 75 eierseksjoner. Sameiet ble opprettet

ved seksjoneringsbegjæring i 2005. Tomten og

bebyggelsen ligger på gnr. 46 bnr. 31 i Sørums

kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Pr. 23.04.2025:

Långiver: Nordea

Lånenummer: 6030.81.04799

Lånetype: Annuitet, 4 terminer årlig

Antall terminer til innfrielse: 77

Rentesats pr. 23.04.2025: 6,35% pa.

Saldo pr. 23.04.2025: kr. 6 859 674

Første termin/første avdrag: 02.01.2024/02.07.2044

Andel av saldo: kr. 99 495

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter 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. sameiets husordensregler -

men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 31,

seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/246/31/1:

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om

veg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:30

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:69
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:70
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:71
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:72
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:73
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:74
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31 Snr:75
 Bestemmelse om båt/bryggeplass
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

03.11.2017 - Dokumentnr: 1224943 - Erklæring/
avtale

Bestemmelse om etablering av felles
biloppstillingsplass for brannbil

Bestemmelse om adkomststrett

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2005 - Dokumentnr: 8299 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/5997

17.04.1939 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om
veg

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

[illegible]

Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer, datert 17.09.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via sameiets tomt.
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.
Eiendommen ligger i et område hvor sannsynligheten for marin leire er klassifisert som stor, men er under marin grense for kvikkleire.

Adgang til utleie

Iht. vedtekter og husordensregler er utleie tillatt - men søknad om utleie skal sendes styret for godkjenning. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

100 153 (Andel av fellesgjeld)

5 090 153 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

127 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

128 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 218 753 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 229 653 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 232 453 (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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og -oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 51 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, hjemmelskr., sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlige/ansvarlige meglere

Camilla Haugerudbråten

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

camilla@aktiv.no

Tlf: 930 22 875

Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF

ess@aktiv.no

Tlf: 926 37 136

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18

1941 Bjørkelangen

Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

07.05.2025



Tilstandsrapport

Leilighet
Kuskerudparken 4 B, 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 246, bnr. 31, snr. 1

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 Rapportdato: 02.05.2025 Oppdragsnr.: 10816-25059 Referansenummer: UO1215
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk på 5 etasjer med tillegg av kjeller.
Bygningen ble oppført i 2005.

Leiligheten ligger i 1. etasje.
Leiligheten har utvendig adkomst.

Fra stue er det utgang til terrasse ca. 31m².
Balkongen vender mot nord og vest.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass og bod i felles
garasjeanlegg i kjelleretasje.
Det er adkomst til kjeller via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk på 5 etasjer med tillegg av kjeller.
Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til
antatt fast grunn.
Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i
trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med fasadestein, trepanel og plater.
Flat takkonstruksjon. Ukjent tekkm metode.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt slett utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse med betongheller.
Rekkverk av betong på deler og avgrenset med hekk forøvrig.
Verandaen er takoverbygd (balkong over).

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Malte plater/flater, malt strie og fliser.
Himling: Malte plater/flater og malte betongelementer med synlig V
-fuger.

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.

Innerdører: Formpressede 3-speils dører. 1 dør med glassfelt. 2
innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje med skyvedør.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og
lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte

skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken
som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler.

Røykvarslere og slukkeapparat.
Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m²
Totalpris	5 100 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

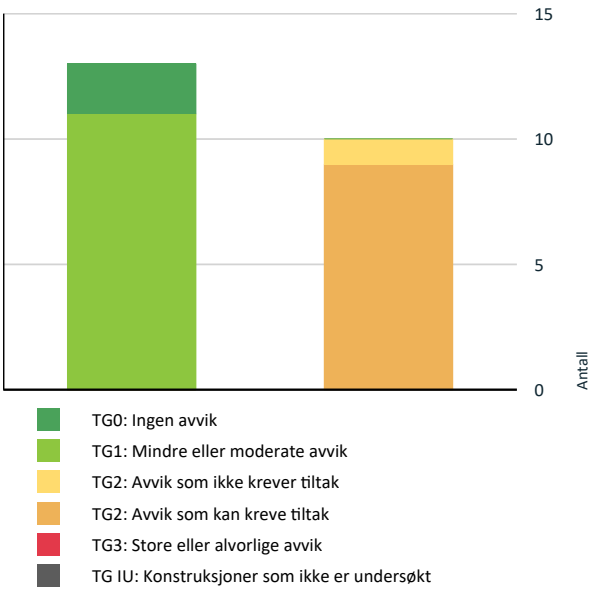
Leilighet

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



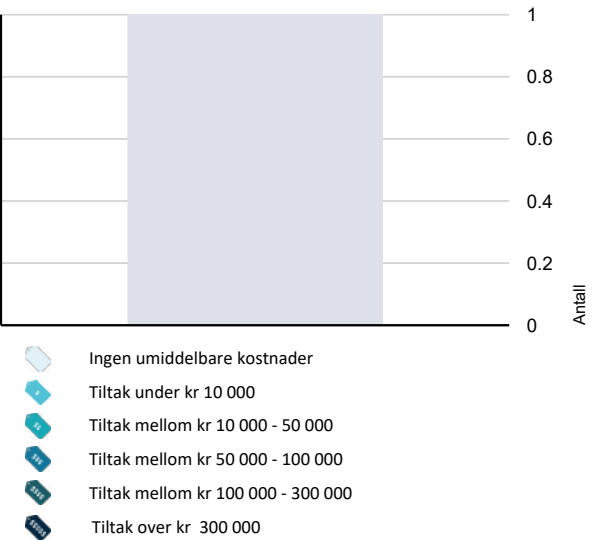
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2004.

TG 2 Dører

Entredør i malt slett utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret og har normalt god funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendige terskelbeslag på begge dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelbeslag bør monteres.

TG 2 Terrasse

Terrasse med betongheller.
Rekkverk av betong på deler og avgrenset med hekk forøvrig.
Verandaen er takoverbygd (balkong over).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Betonghellene er ujevne. 1 betonghelle har sprekke.

Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gulvet på terrassen/betonghellene bør utbedres.



TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

Leilighet i boligblokk på 5 etasjer med tillegg av kjeller.

Bygningen er oppført i bærende betong- og stålkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Vegger er oppført i betongkonstruksjoner med delkonstruksjoner i trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med fasadestein, trepanel og plater.
Flat takkonstruksjon. Ukjent tekkemetode.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Malte plater/flater, malt strie og fliser.
Himling: Malte plater/flater og malte betongelementer med synlig V-fuger.

Normalt god standard.

Gulvoverflater har stedvis noe bruksslitasje som er normalt alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet vedovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Ildfast plate under vedovnen er for liten foran ovnen.

Sotluken er plassert bak vedovnen og lar seg ikke åpne helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede 3-speils dører.
1 dør med glassfelt.
2 innebygde skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte flater/plater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall mot sluket i dusjnisen.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Det er ingen oppkant på membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulvet er flatt og det er kun lokalt fall mot sluket i dusjnisen.
Det er kun sluk i dusjnise og dusjnise har tett terskel som da vil hindre lekkasjevann fra andre installasjoner å finne vei til sluket.
Eventuelle lekkasjer fra installasjoner kan medføre fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas utbedring av fallforhold for å lukke avviket. Det må også etableres oppkant på membranen ved dørterskel.
Det må etableres avrenning inn til dusjnisen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedør. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Utstyr og innredning fra byggeåret med normal bruksslitasje og normalt god standard.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er dårlig avtrekk fra ventilator/dårlig forsert avtrekk. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere og utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Det er tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken som har lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Det er uoversiktlig kursfortegnelse og den stemmer ikke med antall kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Nei
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



!TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/95 m²

Leilighet: Entré, Bad, 2 Bod, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	5 100 000
---------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	13 733
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	100 153
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi	5 000 000
-------------------------	-----------

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørumsandveien 85, 1920 SØRUMSAND 97 m² 2016 3 sov	27-02-2025	5 600 000	5 825 000		5 825 000	60 052
2 Kuskerudparken 6A, 1920 SØRUMSAND 78 m² 2005 2 sov	08-10-2023	4 250 000	4 450 000	96 757	4 546 757	58 292
3 Kuskerudparken 4A, 1920 SØRUMSAND 79 m² 2005 2 sov	29-08-2023	3 950 000	4 400 000	94 367	4 494 367	56 891
4 Kuskerudparken 2A, 1920 SØRUMSAND 74 m² 2006 2 sov	21-10-2024	4 100 000	4 100 000	88 982	4 188 982	56 608
5 Kuskerudparken 4A, 1920 SØRUMSAND 85 m² 2005 2 sov	08-01-2024	4 590 000	4 590 000	100 939	4 690 939	55 188
6 Kuskerudparken 4A, 1920 SØRUMSAND 79 m² 2005 2 sov		4 500 000	4 200 000	97 394	4 297 394	54 397
7 Kuskerudparken 4A, 1920 SØRUMSAND 79 m² 2005 2 sov		4 100 000		90 574	90 574	53 045
8 Kuskerudparken 6A, 1920 SØRUMSAND 82 m² 2005 2 sov	18-02-2024	4 000 000	4 050 000	95 584	4 145 584	50 556

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		
Felleskostnader	Kr.	69 672
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	77 500
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

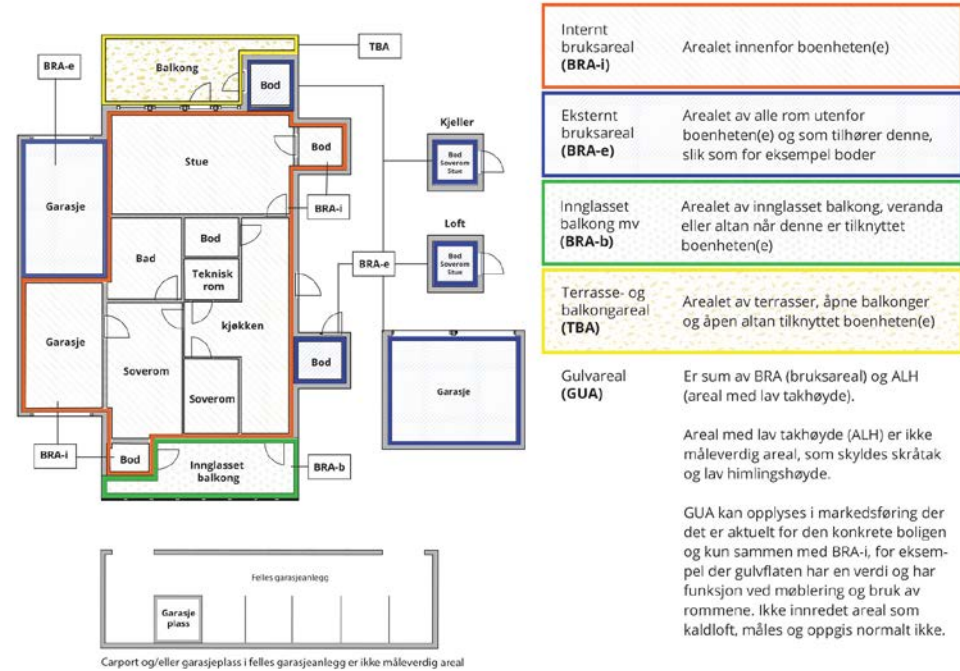
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	31
Kjelleretasje		2		2	
SUM	95	2			31
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje		Bod	

Kommentar
TBA areal er terrassen mot nordvest.

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utført rørleggerarbeid på kjøkken i 2025 iht. eier (service).

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)
Leilighet	90	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
	Petter Larsen	Takstingeniør
	Hugo Haneborg	På vegne av boet

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	31		1	6606 m²	Matrikkelinformasjon.	Eiet
Adresse							
Kuskerudparken 4 B							
Hjemmelshaver							
Aslaug Irene Haugli dødsbo.							
Kommentar							
Oppgitt tomteareal er felles tomt for hele sameiet.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Kuskerud Terrasse		94 / 5997		USBL		988821535	
Boligsameie							
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 13 733 31.12.2024			Kr. 100 153 31.12.2024				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger ved Sørumsand sentrum.
Leiligheten vender mot parkområde.

Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss og tog.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning via sameiets tomt.

Tilknytning vann
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten
Sameiet har felles eiet tomt 6.606m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	30.04.2025	Boet ved Hugo Haneborg som fremviste leiligheten og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.04.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.04.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Forretningsfører	23.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	25.10.2004		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iv) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TG1U:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iv) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TG1U:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO1215>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Parkeringsplass og bod i kjelleretasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv

Oppdragsnr.

1107250078

Adresse

Bjørkeveien 20

Postnr.

1940

Sted

Bjørkelangen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Anne M. H. Haneborg, Liv M. Haneborg

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?

0 år 0 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

LO Fører

Polise/avtalnr.

34 34050

Selger 1 Fornavn

Anne M. H. Haneborg

Etternavn

Haneborg

Selger 2 Fornavn

Liv Mait

Etternavn

Haneborg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

28.04.2025

Sted

Huskenudparken 1920 Sørmoen

Signatur selger 1:

Anne Marie Haugli Handberg

Signatur selger 2:

Olav H. Høimberg

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



VEDTEKTER

FOR

KUSKERUD TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

§ 2 Eiendommen

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

3.1 Innglassing av balkonger

3.1.1 Vedlikeholdsplikten av balkonger.

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

3.1.2 Fasaden.

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

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

3.1.3 Vilkår

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

3.1.4 Ansvar utad

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

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

4.1 Parkeringsplasser

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

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

4.2 *Ladepunkt for elbil og ladbar hybrid*

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

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

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

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

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

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

§ 5 Vedlikehold og kostnader

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

§ 6 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 7 Huseierforsikring

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett.

§ 8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§ 9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

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

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

9.6 *Inhabilitet*

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 10 **Styret**

10.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

10.2 *Valg av styre*

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

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

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

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

10.3 *Styremøter*

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

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

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

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

10.4 *Representasjon*

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

§ 11 **Valgkomité**

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

§ 12 **Forretningsfører og funksjonærer**

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

§ 13 **Regnskap og revisjon**

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

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

§ 14 **Mislighold**

14.1 *Pålegg om salg*

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

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

14.2 *Krav om fravikelse (utkastelse)*

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

§ 15 **Eierskiftegebyr**

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

§ 16 **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

—o0o—

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

Husordensregler

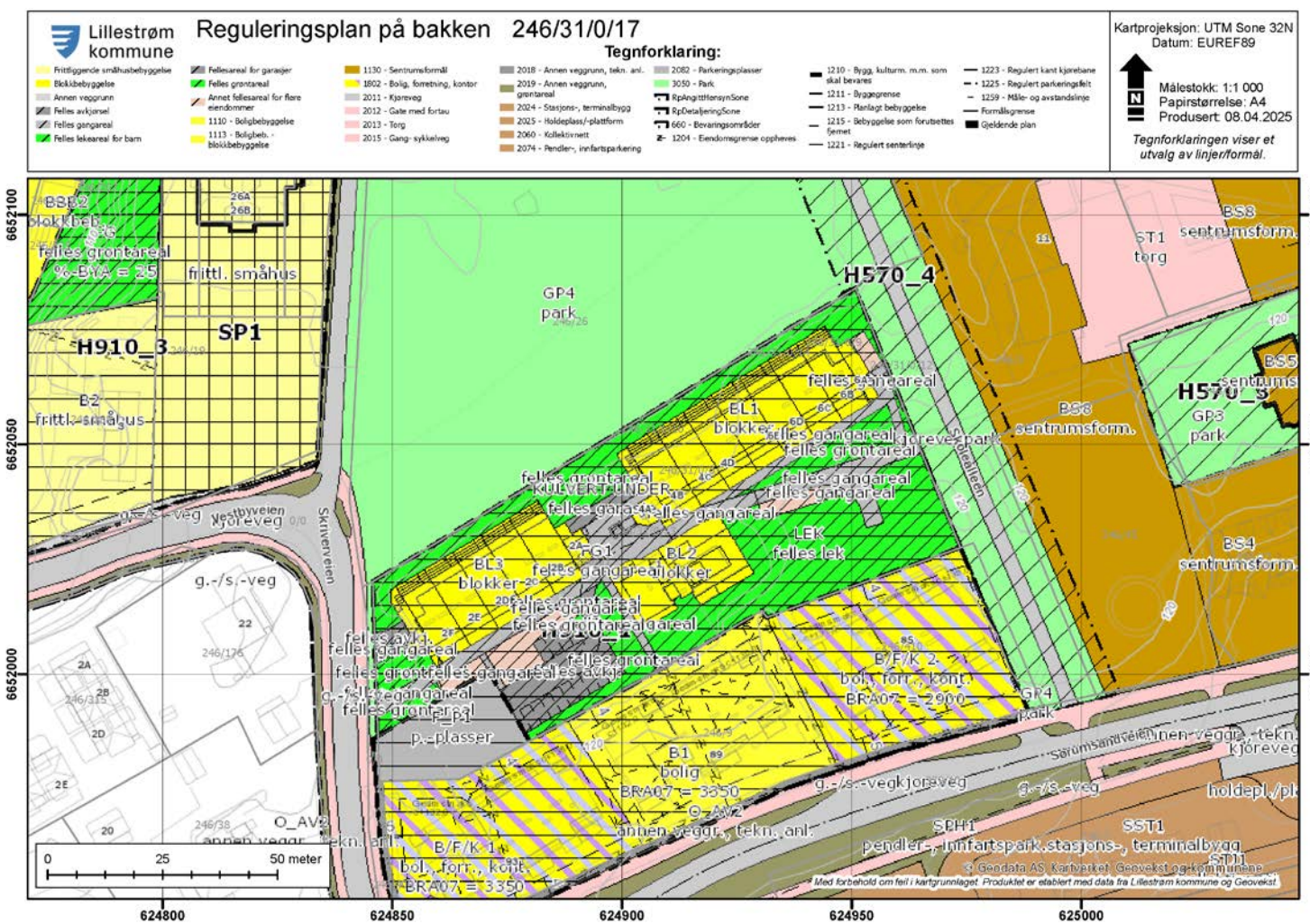
- Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.
- Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.
- Det er sameiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene. Sameier er ansvarlig for at husstanden, leietakere og/eller andre som gis adgang til boligen eller Kuskerudparkens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

Sørumsand 30. Januar 2014.

STYRET

Februar 2014

Versjon 1.0





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	1 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

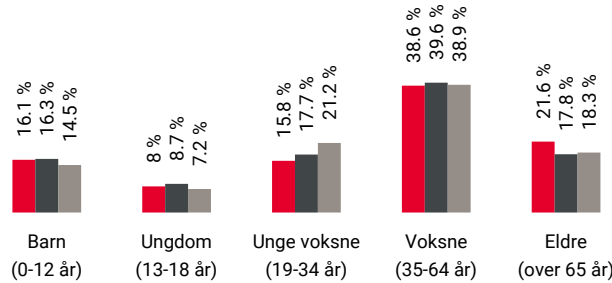


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået

Lite støynivå 98/100

 Trafikk

Lite trafikk 87/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

-  Sørumsand vgs. Ballbinge

3 min 

Ballspill0.3 km
-  Sørumsand idrettspark

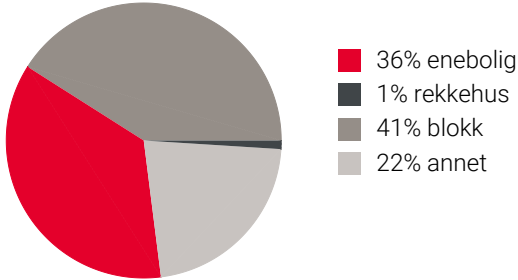
8 min 

Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...0.7 km
-  Trento Sørumsand

3 min 
-  Spenst Sørumsand

6 min 

Boligmasse



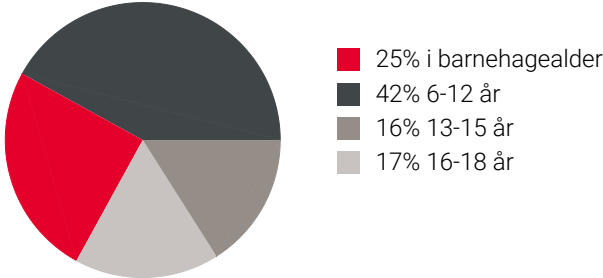
Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter

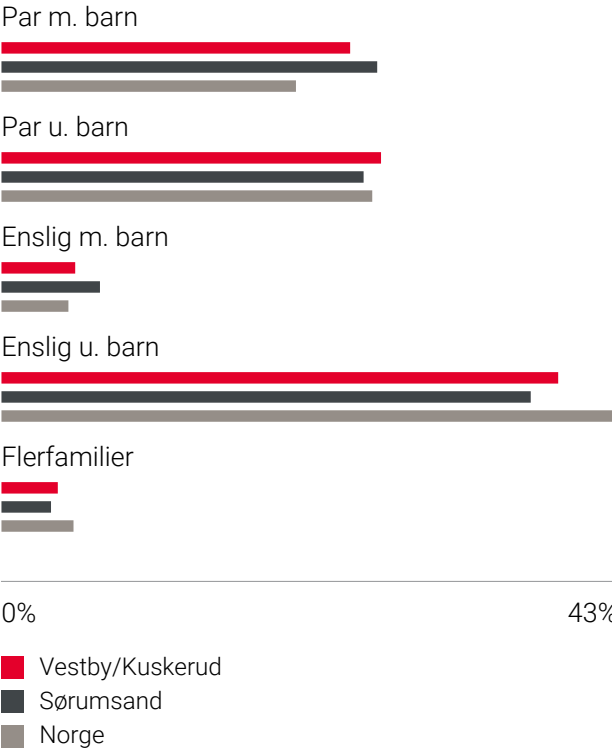
4 min 
-  Boots apotek Sørumsand

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

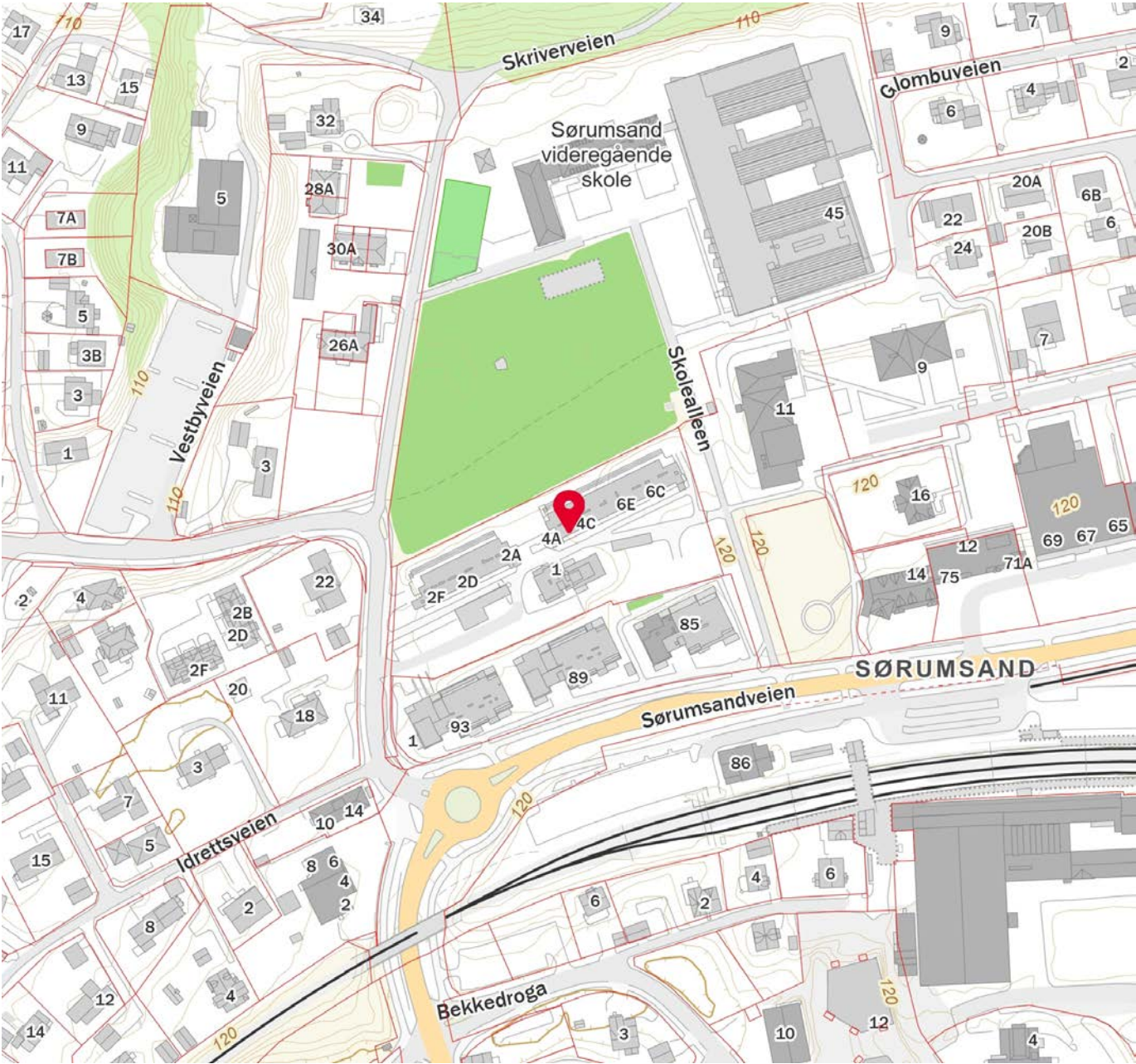
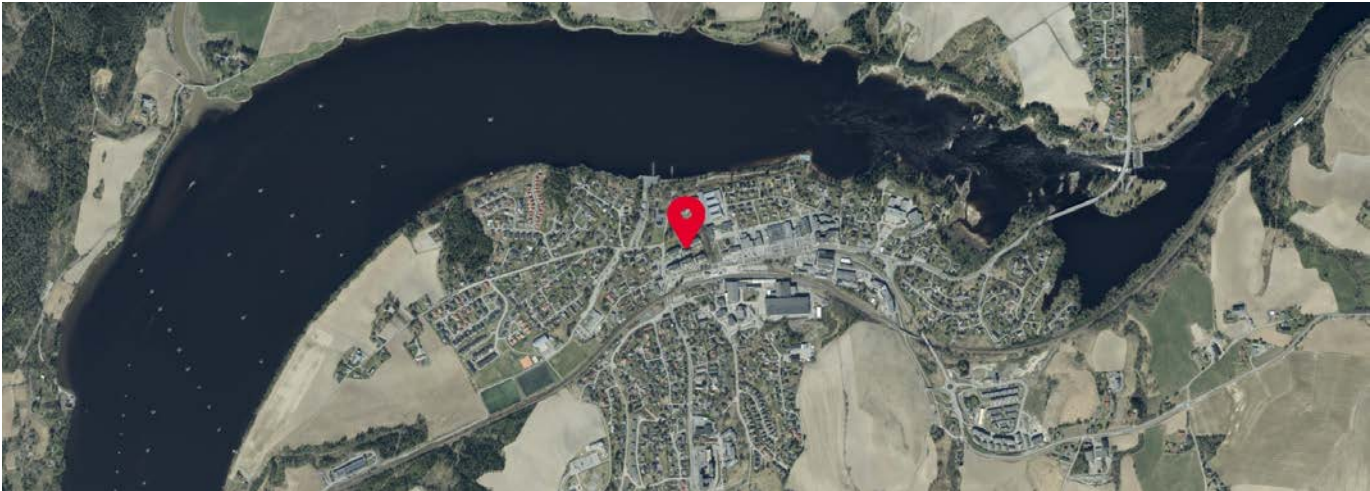


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Hyggelig nærmiljø til Kuskerudparken



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Kuskerudparken 4B 1920 SØRUMSAND	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten
Oppdragsnummer:		Telefon: 930 22 875 E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:		
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	_____	Kr.: _____
Egenkapital:	_____	Kr.: _____
Totalt:	_____	Kr.: _____

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

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

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

Navn:	_____	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