



aktiv.

Sørumsandveien 93, 1920 SØRUMSAND

**Nyere 3-roms selveier med heis,  
balkong og garasjeplass.  
Vannbåren gulvvarme. Sentralt,  
med gangavstand til «alt»!**



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeramo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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

## Nyere 3-roms selveier med heis, balkong og garasje plass. Vannbåren gulvvarme. Sentralt.

Sørumsandveien 93 er en pen og praktisk 3-roms selveierleilighet fra 2017, med svært sentral og attraktiv beliggenhet. Her bor du med gangavstand til «alt» på Sørumsand, inkludert tog, treningssenter og flere matbutikker. Leiligheten ligger i 4. etasje, og varme dager nytes på en overbygd balkong med fint utsyn. Alt er tilrettelagt for en enkel hverdag, med heisadkomst, garasje plass og vannbåren gulvvarme.

Stuen er åpen og romslig med gode lysforhold, mens kjøkkenet har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert i en tidløs Sigdal-innredning. Dagene får en god start på et flislagt bad/vaskerom med dusjhjørne og vegghengt toalett. Både entreen og ett av to soverom er innredet med garderobeskap. Ønsker du å invitere gjester over til hygge i sola kan du benytte deg av en felles takterras.

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 890 000,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Omkostn.:</b>	Kr 98 580,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 246, bnr. 9
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 988 580,-		Gnr. 246, bnr. 410
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 911,-	<b>Snr.</b>	28
<b>Selger:</b>	Tr Prosjekt AS	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240248
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2017		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	62/67 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	4872.2 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	2		

## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	126
Budskjema .....	127



Velkommen til Sørumsandveien 93!  
En sentralt beliggende 3-roms leilighet med god  
planløsning.

Bildet over er digitalt stilet med møbler og interiør.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, er fra Sigdal og er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt, og skaplass.





Stuevinduene har rikelig lysinnslipp via store glassflater som vender ut mot balkongen.



Stuen er romslig og har utgang til balkong på ca. 12. kvm.

Bildet er digitalt stilet med møbler og interiør.











# Felles takterrasse

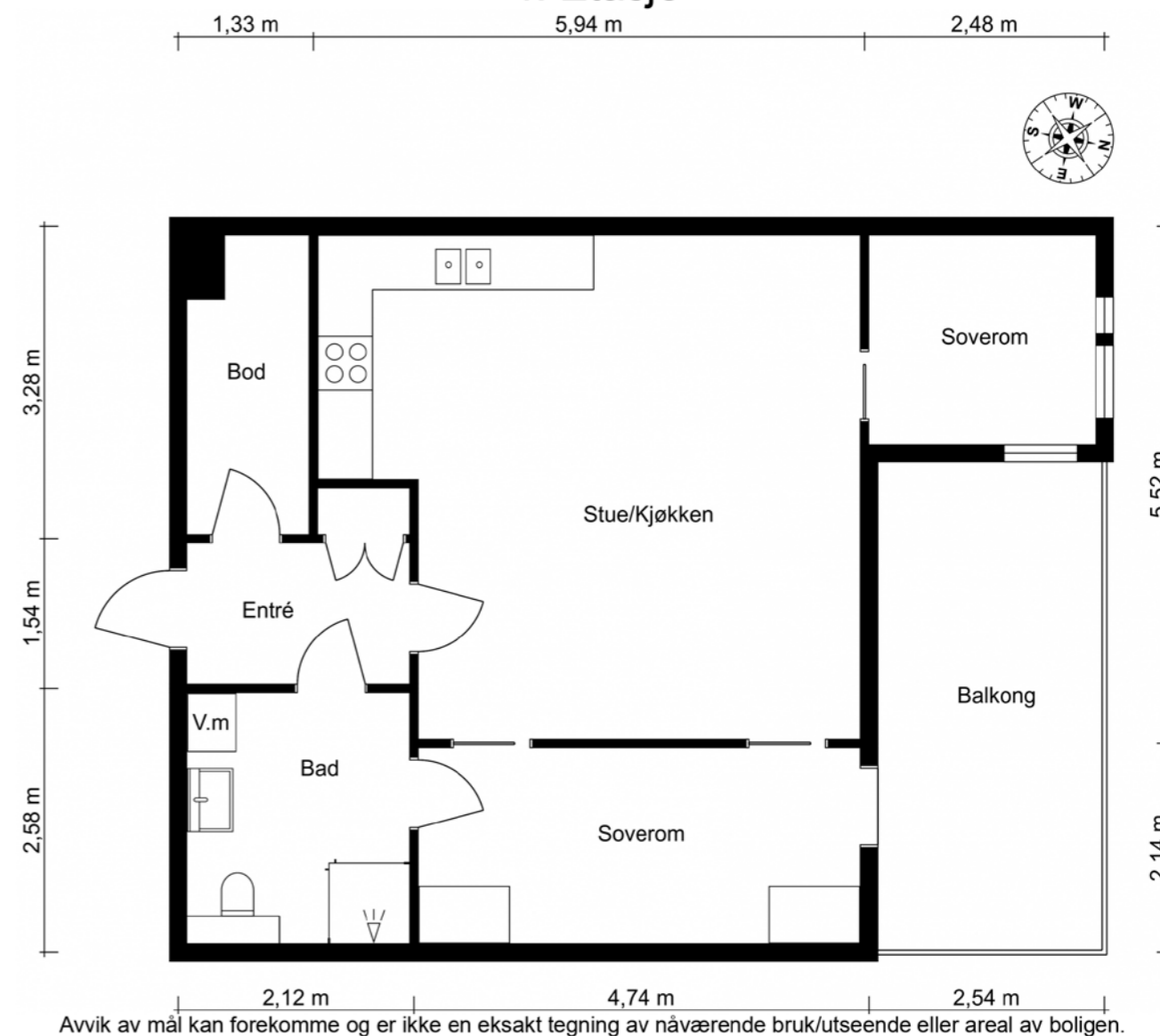




# Plantegning

1. etasje

Sørumsandveien 93  
4. Etasje



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod4. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

5. etasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass og kjellerbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4872.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12 kvm; et lunt og godt uterom med fint utsyn over nærområdet.

Belysning og utestikk er montert, og balkongen innbyr til både stille stunder og lange kvelder i godt lag. Sommerdagene kan også tilbringes på en felles takterrasse med flott panoramautsikt. Terrassen er innredet med flere sittegrupper, og passer utmerket

til store, sosiale sammenkomster. Uteområdet i sameiet er ellers opparbeidet med benker, grøntarealer og diverse beplantning.

### Beliggenhet

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

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

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

### Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog.

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

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

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten er bygget 2017 og bygget etter forskrift fra 2010. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Bygget er fundamentert til fjell med grunnmur av betong. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass. Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 03.01.2025 og rapportdato 07.01.2025, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av

eiendommen.

### Verditakst

Kr 3 900 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten har vært utleide siden den var ny. Kun slitasje, ingen feil i leiligheten i min eiertid.

### Innhold

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Nyere 3-roms selveier i 4. etasje.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Følger med egen garasje plass.
- En lun balkong på ca. 12 kvm.
- Felles takterrasse med flott utsikt.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Tidløs Sigdal-innredning i hvitt.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- God plass til spisebord i stuen.
- Flislagt bad med vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To pene soverom, ett med to skap.
- Bod i leiligheten, samt i kjeller.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Entré

Velkommen inn i en delikat og svært funksjonell leilighet, perfekt for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har enkel adkomst via en

felles oppgang med heis.

Vel inne er entreen innredet med downlights, parkettgulv og vannbåren gulvvarme. Veggflatene er hvitmalte, og ved inngangsdøren er et dørcallinganlegg installert. Jakkene ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap i egen nisje. Inn til stuen er det glassdør, og tilliggende entreen har leiligheten en hendig bod – perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

#### Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og meget romslig allrom, med god møbleringsfrihet og fint gjennomlys via store vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Stilen er lik den presentert i entreen; hvitmalte veggflater og parkettgulv med varme. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen fra Sigdal har hvite, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjølfrys.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet er delikat innredet med hvite veggfliser og mørke gulvfliser for en fin kontrast. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger i

herdet glass. Downlights og gulvvarme er montert, og baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap og et speilskap med belysning.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har to soverom med parkett, gulvvarme og hvitmalte vegger, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. På hovedsoverommet er det to skyvedører til stuen, og to hvite garderobeskap er montert på hver sin side av den avsatte plassen for dobbeltseng. Entreen er innredet med samme type skap, og ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i kjellerbod på ca. 5 kvm.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Noe merker på stedvis på parkett er synlig. Noe riss i innhjørner på vegger.

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondensstrømmel.

Speilskap med belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Noe merker og svelling på dørfronter for underskap.

Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er integrert kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig 2 små hakk på dørfronter.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

Etablert garderobeskap på ett soverom og i entre.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### Innbo og løsøre

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

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/

aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Leiligheten har parkering i felles garasjeanlegg med heis opp til leilighetsplan. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringselskap

IF skadeforsikring

#### Polisenummer

SP3306303.3.2

#### Radonmåling

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

#### Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har vannbåren oppvarming med gulvvarme i alle rom utenom boden. Vann til oppvarming og forbruk er fra felles anlegg. Ventilasjonen er balansert med avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer som er plassert i boden, og i entreen er det porttelefon. Leiligheten har sprinkleranlegg i taket.

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

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

### Eiendomsskatt

Kr 2 963

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 055 429

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 421 715

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Info vannavgift

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

63/7750

### Felleskostnader inkluderer

Drift og forretningsførsel av sameiet, vaktmester, renovasjon, vedlikehold av fellesareal, kabel tv.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2911

### Andel fellesformue

Kr 12 918

## Sameiet

### Sameienavn

Egebergkvarartalet Hus A Boligsameie;

### Organisasjonsnummer

923644229

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 9, seksjonsnummer 28 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 246, bruksnummer 410 i Lillestrøm kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/9/28:

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:28

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:28

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/7750

3205/246/410:

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om

veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:28

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/7750

19.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1924 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale  
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

sanering av området

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2017 - Dokumentnr: 1301703 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/2627

13.01.2023 - Dokumentnr: 46802 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0226 Gnr:46 Bnr:9 Snr:28

Endret fra:

Knr:3030 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Ny seksjon:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:9 Snr:28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/7750

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for byggearbeid på store sammenbygde boligbygg på 5 etg, SØRUMSANDVEGEN 93 datert 25.11.2019.

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

25.11.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

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

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Seksjonseier har plikt til å melde fra til styret om hvem som er leietaker.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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/ hjemmeldokument for tinglysning 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.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
97 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 580 (Omkostninger totalt)  
108 980 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
111 780 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 580 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 998 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 001 780 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 580

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.





### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsfører informasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sørumsandveien 93, 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 246, bnr. 9, snr. 28

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 18925-1651

Referansenummer: UE2093

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tr Prosjekt AS



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

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

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

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

**Salgsoppgavedato**  
14.01.2025

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig



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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### 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
- løstørre 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 straffansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2017 og bygget etter forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

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

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass. Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Restavfall i søppelsuganlegg i nedkast utenfor hver oppgang. Papir og glass i containere utenfor byggene.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører. Etablert garderobeskap på ett soverom og i entre.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra underkant dørterskel. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondensstømmel. Speilskap med belysning. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjon med aggregater i hver leilighet som gir muligheter for individuell styring.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming. Oppvarming og varmt vann er basert på fjernvarme.

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

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

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

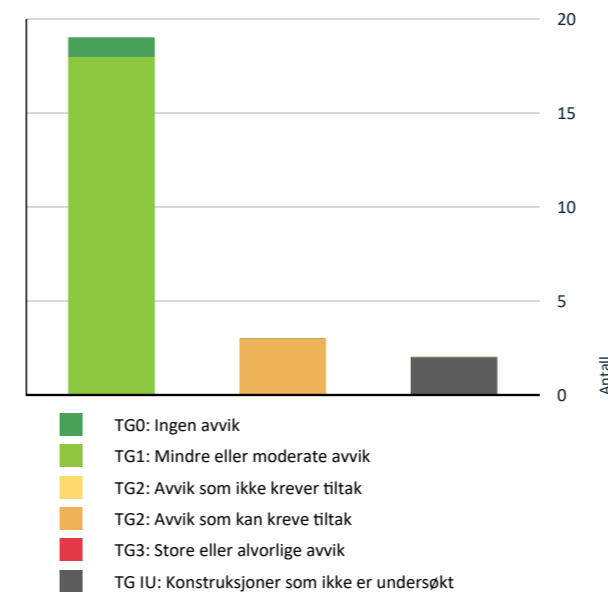
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

##### Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

##### Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Utleie

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### 1 TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

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

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

#### Andre utvendige forhold

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

Restavfall i søppelsuganlegg i nedkast utenfor hver oppgang. Papir og glass i containere utenfor byggene.

### INNVENDIG

#### 1 TG 2 Overflater

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

**Vurdering av avvik:**

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

Noe merker på stedvis på parkett er synlig. Noe riss i innhjørner på vegger.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens for nevnte avvik.

# Tilstandsrapport



#### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### 1 TG 1 Radon

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

#### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### 1 TG RJ Andre innvendige forhold

Etablert garderobeskap på ett soverom og i entre.

### VÅTROM

#### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



#### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

## Tilstandsrapport

### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra underkant dørterskel.

### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondenstrømmel. Speilskap med belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe merker og svelling på dørfronter for underskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skifte ut dørfronter for å lukke avviket.



### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

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



### KJØKKEN

### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig 2 små hakk på dørfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring og innredningen har tiltenkt funksjon.



### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjon med aggregater i hver leilighet som gir muligheter for individuell styring.



### TG RJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming. Oppvarming og varmt vann er basert på fjernvarme.



### TG 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**

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

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

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

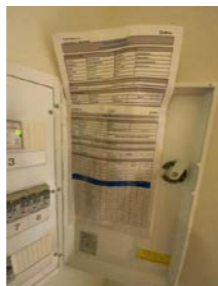
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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

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



## Tilstandsrapport



### 🔧 Branntekniske forhold

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

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

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

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m<sup>2</sup>/62 m<sup>2</sup>

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

### Markedsverdi

3 900 000

### Konklusjon markedsverdi

3 900 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 59 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	16-04-2023	3 790 000	3 725 000		3 725 000	63 136
2 Sørumsandveien 89 ,1920 SØRUMSAND 65 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	22-07-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	60 000
3 Sørumsandveien 89 ,1920 SØRUMSAND 68 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	18-04-2024	4 250 000	4 050 000		4 050 000	59 559
4 Sørumsandveien 85 ,1920 SØRUMSAND 75 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	18-01-2024	3 990 000	3 700 000		3 700 000	49 333

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	34 932
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 110 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 110 000**

### 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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>
--	------------	------------------

## 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.



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

<b>Gulvareal (GUA)</b>	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
------------------------	---

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	62			62	12
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Tilhørende garasjeplass og kjellerbod.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	5

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod er benevnt som S-rom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	9		28	4872 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
<b>Adresse</b>							
Sørumsandveien 93							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Tr Prosjekt AS							
<b>Boligselskap</b>		<b>Eierandel</b>		<b>Forretningsfører</b>		<b>Organisasjonsnr</b>	
Egebergkvartalet boligsameie		63 / 7750		Bori		920057926	

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP3306303.3.2			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd boligen, da den har vært utleid.	Finnes ikke		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 fuktinnhold 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.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE2093>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma **AKTIV SØNNSAND** Oppdragsnr.

Adresse **Sønnsandveien 93**  
Postnr. **1920** Sted **Sønnsand**

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

Når kjøpte du boligen? **2007** Hvor lenge har du bodd i boligen? **0 år 9 mnd**

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **via Sameiet** Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 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 ellerlignende?  
 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 skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
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 samsvarerklæring (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, tømmerarbeid 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





## Denne dokumentpakken inneholder:

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

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Ruud, Terje	28.04.1949	BANKID	08.01.2025 11:14



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

## Nabolagsprofil

Sørumsandveien 93 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚆 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	2 min 🚶 0.1 km
🚆 Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	2 min 🚶 0.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	4 min 🚶
🚗 Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	7 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

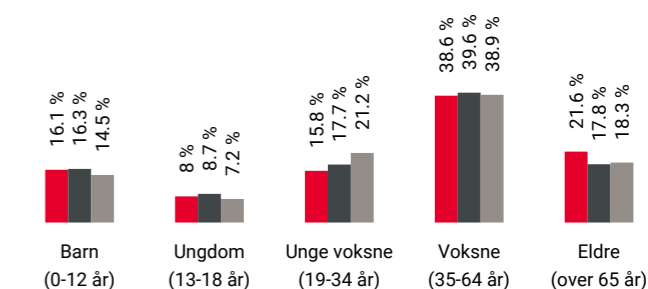


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



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	4 min 🚶 0.3 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	13 min 🚶 1 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min 🚶 1.2 km


## Dagligvare


Bunnpris Sørumsand	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Coop Extra Sørumsand	6 min 🚶




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået  
Lite støynivå 98/100

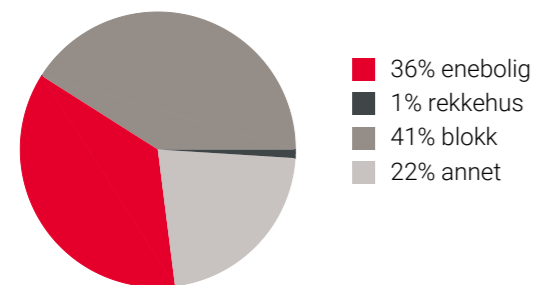
 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100





## Sport

-  Sørumsand vgs. Ballbinge 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Sørumsand idrettspark 8 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn... 0.6 km
-  Trento Sørumsand 3 min 
-  Spent Sørumsand 7 min 

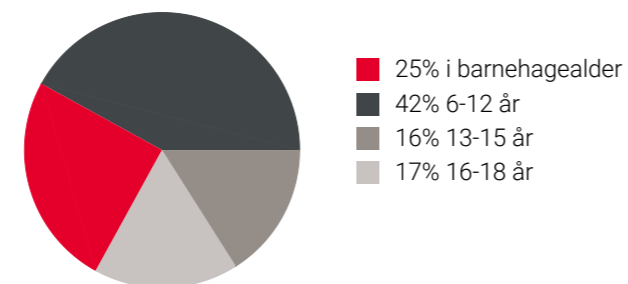
## Boligmasse



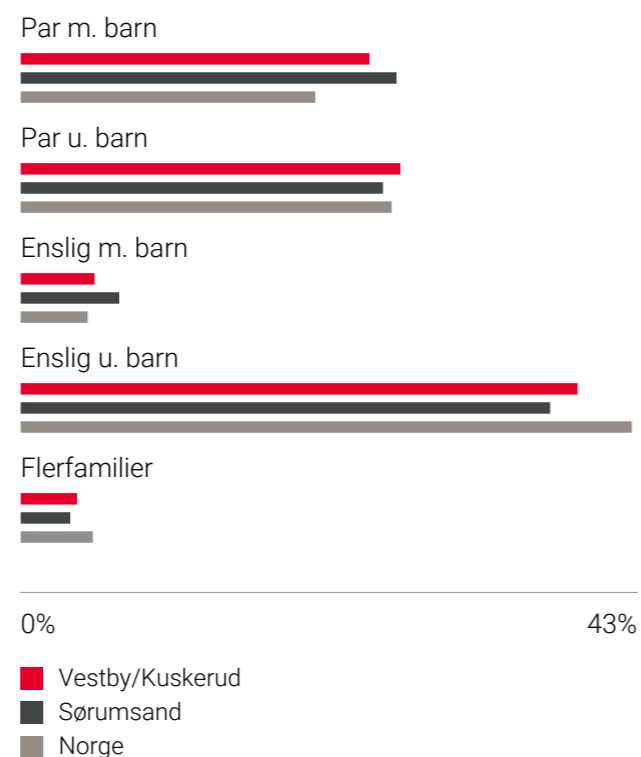
## Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter 5 min 
-  Boots apotek Sørumsand 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

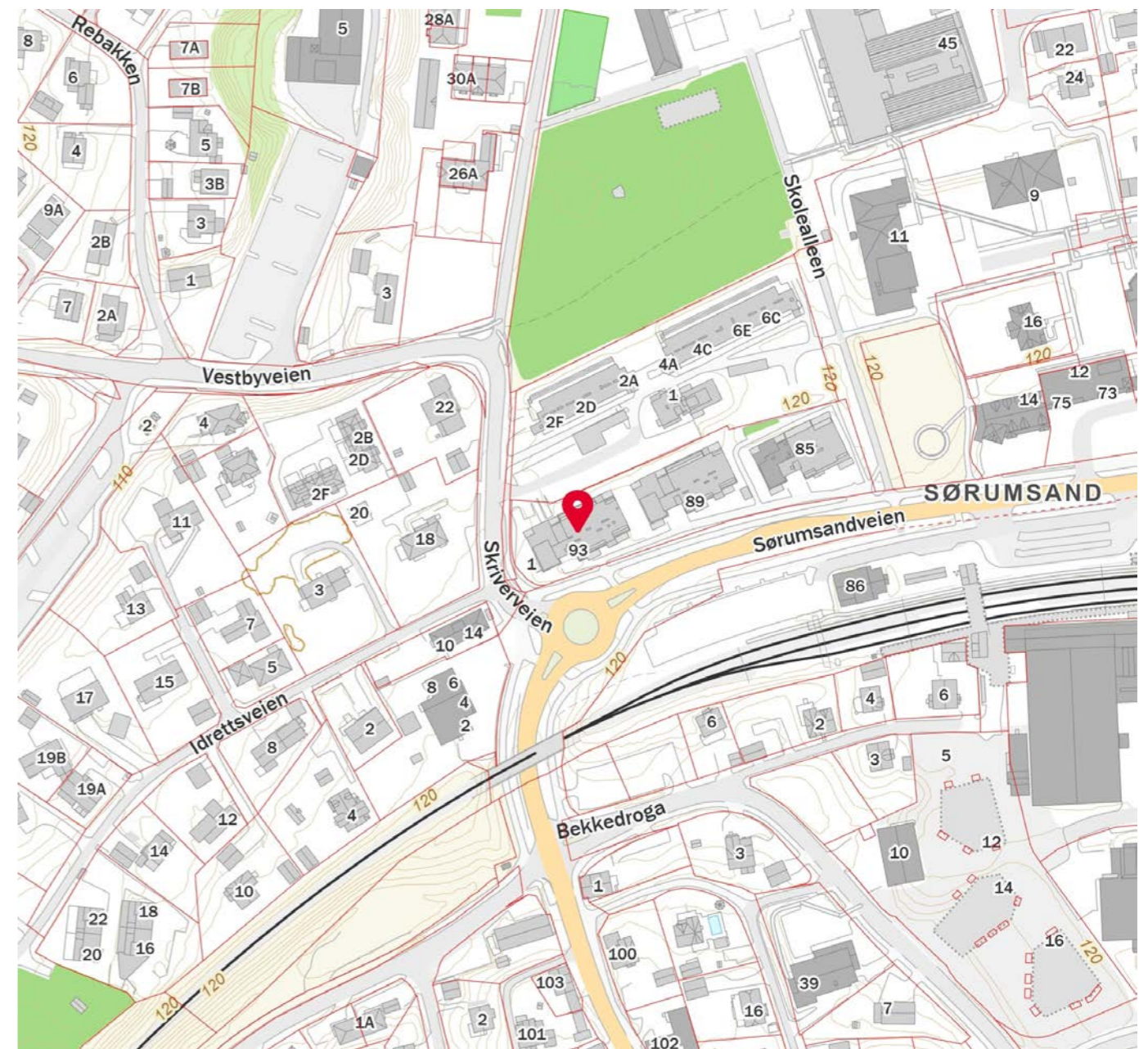
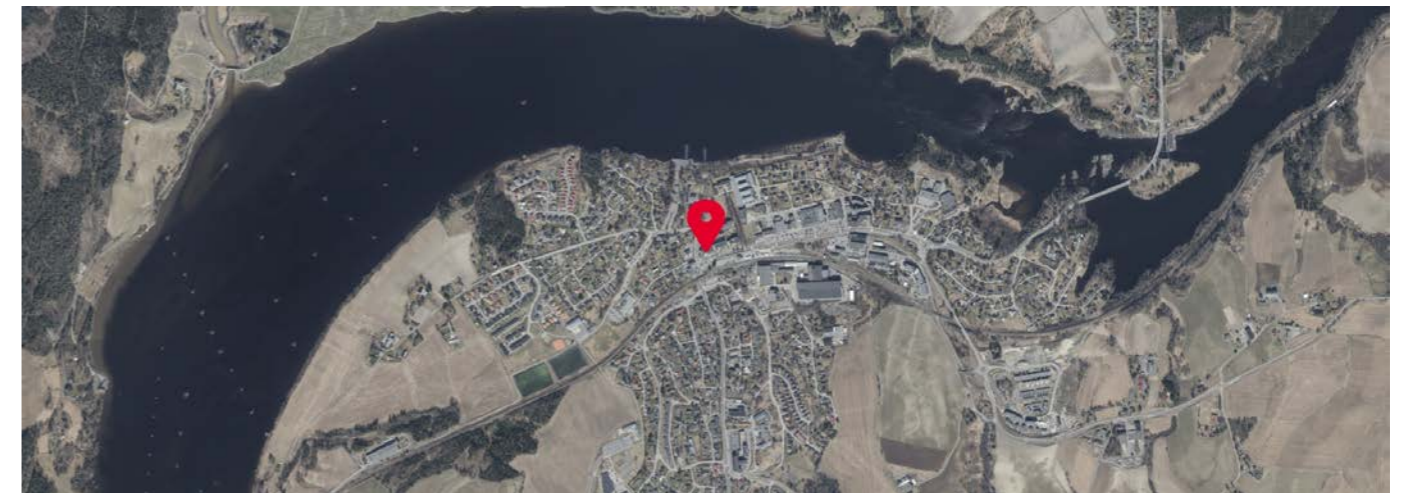


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## VEDTEKTER

### EGEBERGKVARTALET BOLIGSAMEIE

Org.nr 920 057 926

Vedtekter fastsatt ved opprettelse av sameiet 01.03.2023

sist endret på årsmøte 2.5.2024

#### 1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Egebergkvartalet Boligsameie.

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

Sameiet består av 102 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 9 Lillestrøm kommune. Utenomhusarealene skal disponeres av alle seksjonseiere.

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

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

Seksjonene har bruksrett til en bod i garasjekjeller.

Det tinglyses en rettighet til Statens Vegvesen om at de kan benytte grøftearealet på sameiets tomt til bortledning av overvann fra GS-veien.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Sameiebrøkenes størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetens

sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

#### 2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Seksjonseier skal melde bortleie og hvem som er leietaker til styret.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierne handlinger eller unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Garasjeplasser

Seksjoner med garasjeplass framgår av kjøpekontrakten. Garasjeplassene merkes med nummer.

Seksjonseier vil få tinglyst sin ideelle andel med bruksrett til sin parkeringsplass i garasjesameiet.

Parkeringsandelen som følger med erverv av seksjonen, kan kun overdras sammen med seksjonen. Usolgte parkeringsplasser (andeler) eies av sameiet. Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.

Øvrige forhold knyttet til garasjeanlegget er regulert i bestemmelsene, jf. 1-1

2-3HC plasser

Sameiet har ikke P-plasser særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), men enkelte plasser er noe bredere enn de øvrige. Seksjonseier med HC-bil fra NAV med særskilt plassbehov, kan kreve å bytte parkeringsplass med seksjonseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer bredere parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i sameiet.

Bytteretten varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er den bredere plassen oppgradert av seksjonseier, for eksempel ved at seksjonseier har bekostet et ladepunkt, må seksjonseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

Styret i sameiet behandler henvendelser vedrørende denne ordningen. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameieren, og styret skal ikke selve initiere bruk av ordningen.

### 3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

#### 3-1

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer inkludert felles uteplass i 5. etasje.
- (4) Søknad om utsmykning i fellesarealer skal sendes styret for avgjørelse.
- (5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (6) Uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker fellesarealer.
- (7) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert.
- (8) Normalt skal regning for brannalarm som fører til utrykning, betales av beboer som forårsaket alarm. Styret kan gjøre unntak etter begrunnet søknad fra beboer.

#### 3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

#### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, utskifting av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og [eller styret. Eventuell ettermontert innglassing av balkong skal godkjennes av styret, og nødvendige søknader til kommunen og kostnader er den enkelte eierseksjons ansvar.

### 4. VEDLIKEHOLD

#### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarmerør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, for fjernvarme/varmtvann fra

vannfordelingskap i leiligheten og tilknyttede installasjoner, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, tekniske installasjoner fjernvarme/varmtvann og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
  - (3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
  - (4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
  - (5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
  - (6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- #### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
  - (2) Boligsameiets felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
  - (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
  - (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
  - (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.
  - (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Med 2 tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving .

## 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken fastsetter eierseksjonens/bruksenhets andel av felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, sameiets bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, revisjon, vaktmesterkostnader, drift av grøntanlegg og snømåking/strøing, TV og bredbånd samt kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesarealer.

(3) Fjernvarme og varmt tappevann vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere i hver leilighet.

### 5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

### 5-3 Hefteform

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

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens 5 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. STYRET OG DETS VEDTAK

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) styremedlemmer med to (2) varamedlemmer. Alle tre blokkene skal være representert med fast medlem i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret er forpliktet til å tegne styreansvarsforsikring.

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. (Innboforsikring må tegnes av den enkelte).

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

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

### 7-4 Representasjon og fullmakt

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

## 8. ÅRSMØTET

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

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

### 8-5 Møteledelse og protokoll

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

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 102 stemmer

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan års møtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- 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,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens S 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## 9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

#### 9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens 55 26

#### 9-2 Mindretallsvern

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

#### 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## TRIVSELSREGLER FOR Egebergkvartalet Boligsameie

### 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husk at vi alle er sameiere, og ved at vi tar vare på og ser til alle fellesarealer, så sparer vi også kostnader.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Og det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På søn-og helligdager bør støyende arbeider unngås.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for bekjempelse av disse.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Lufting av sengetøy skal ikke gjøres over rekkverk på balkong.

Grilling er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks innglassing av terrasse, sette opp markiser e.l.

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

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelsjakter er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, glass og andre farlige gjenstander sorteres og kastes i egne beholdere.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjakter eller beholdere. Søppel, papp, defekt utstyr og andre gjenstander som skal kastes skal ikke lagres på sameiets fellesarealer. Herunder garasje.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesdører og garasjeporter skal alltid være låst.

### **5. Kjøring og parkering**

Ved inn-/utflytting og transport av tunge kolli, HC-transport eller lignende tillates bilkjøring på gangarealet utenfor blokken. På hellene utenfor inngangspartiet er det forbudt å kjøre fordi dette kan skade varmekablene.

Alle seksjonseiere skal benytte tildelt parkeringsplass i garasjelegget. De to gjesteparkeringsplassene ved garasjeinngangen, er forbeholdt gjester. Det presiseres at disse 2 plassene gjelder for hele boligsameiet. Gjesteparkeringen er ment å dekke et korttidsbehov, ikke parkering utover flere døgn. Styret henviser forøvrig til allmenne parkeringsplasser i nærmiljøet, f.eks ved det gamle Renseanlegget.

- I felles garasjelegget er det først og fremst bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes sykkelstativ/skistativ/takboks og hjul tilhørende bilen. Hjul/tilbehør henges opp på vegg og skal ha en klaring fra gulvet på minst 30 cm. Opphengene må ikke komme i konflikt med kanaler/ kabelbroer/kabler og sprinklerdyser. Opphengene må ikke innrettes slik at de begrenser plassen for parkering av bil.
- Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet. Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, eller brannfarlig arbeid i garasjelegget. Det er ikke tillatt med utvendig vask av kjøretøy. Hjulskift, samt innvendig støvsuging/rengjøring er tillatt. Den enkelte plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjelegget, samt forebygge dette.
- Det er montert doble stikkontakter ved hver parkeringsplass, disse skal kun benyttes til kortvarig vedlikeholdsarbeid/støvsuging eller lignende. Lading av el. rullestoler og scootere tillates, fortrinnsvis på egen p-plass, eller der sameiet finner det nødvendig å samle slik utstyr på egnet plass.
- Lading av el-biler skal gjøres på etablerte ladepunkter.
- Lagring av sykler skal skje ved etablert sykkelparkering i nedre plan. Sameier som ønsker det, kan oppbevare sykkel på egen p-plass. Defekte sykler som blir stående over tid, kan sameiestyret bestemme blir levert til

gjenvinning. Det vil da bli gitt en frist på 3 uker. Sykler som sameier ønsker skal stå, må merkes med navn/tlf./leilighetsnummer.

- Det tillates ikke lagring/oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjelegget.
- Brukere/eiere av parkeringsarealet plikter å holde det rent og i orden gjennom året. Ved garasjevask i regi av sameiet skal alt utstyr midlertidig fjernes. Varsel om rydding/ sendes ut 3 uker før garasjerengjøring. Påminnelse sendes få dager før rengjøring

### **5. Dyrehold**

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

### **6. Trivselsgrupper**

Det velges trivselsgrupper i alle tre blokkene. De har ansvar for beplantning, pynting og sosiale treff. Styret har ansvar for å organisere og gjennomføre dugnad i samarbeid med trivselsgruppene. Hver blokk organiserer selv hvor mange medlemmer som skal være i trivselsgruppa og hvordan de velger nye medlemmer.

### **7. Helt til slutt**

Hils og ta vare på naboene dine! Styret vil fortsette sin jobb med å forbedre og øke kvaliteten i blokka, og husk – det er lov å komme med forslag til forbedringer eller sosiale sammenkomster for at vi skal trives enda bedre! Nummer og navn finner du på Infotavlen i hovedinngangen. Vi ønsker at alle får en god bo-opplevelse i boligsameiet.

**Vedtatt på årsmøtet for Egebergkvartalet boligsameie den 2.5.2024**

# Innkalling til ordinært årsmøte 02.05.2024 for 5357 Egebergkvartalet boligsameie.

Møtested: Sørum kommunehus. "kommunestyresalen"  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i saklisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til saklisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering  
Sak 2: Styrets årsrapport  
Sak 3: Regnskap  
Sak 4: Innkomne saker  
Sak 5: Endring i vedtekter  
Sak 6: Styrehonorar  
Sak 7: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Knut Oskar Nilsen velges til møteleder. valg av sekretær og 2 personer til å signere protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 542 000,- mot budsjett 4 371 000,- Økning i inntekter er harmonisering egenkapital  
Utgifter: 3 831 000,- mot budsjett 4 105 000,- Nedgang energikostnader. Generell nedgang i kostnader som følge av sammenslåing

Resultat: 710 000,- mot budsjett 265 000,- innbetaling egenkapital/nedgang energikostnad/besparelse sammenslåing.

Tallene viser i hovedsak at det lønner seg å være flere. Egenkapital ca 294 000.- er en engangsinntekt. Driftskostnadene for de tre sameiene i 2022 var 4 457 000,- Det året med et samlet underskudd på -102 000,-

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Innkomne saker

Stiftelsesmøtet gav styret i oppdrag å utarbeide forslag til trivselregler. Styret legger fram forslag til trivselsregler. Tidligere trivselsregler for garasjeanlegg er innarbeidet i forslaget.

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Det fremlagte forslag vedtas som sameiets trivselsregler

## Sak 5: Endring i vedtekter



Ved stiftelsesmøtet ble det vedtatt å innarbeide retningslinjer for HC-plasser. Styret har konsultert Bori denne saken og legger frem medfølgende forslag til tilføyelser i vedtekter punkt 3.2 Tekst uthevet i sort.

Det forslås også å fjerne tilføyelsen om ulik utløp av garantitid. Alle sameiene har nå passert 5 år  
Vedlagt forslag inneholder foreslåtte endringer. Fjerning av tekst, har gul utheving.

#### **Alternativ 1** ★ **Styrets innstilling**

Styrets forslag til endringer vedtas

### **Sak 6: Styrehonorar**

#### **Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 123000,- Styret fordeler internt

### **Sak 7: Personvalg**

Valgkomiteen legger frem sitt forslag. Valgkomiteen ber årsmøtet velge to av styrets medlemmer for et ekstra år. Det betyr at vi får en justering av rulleringen av styremedlemmer. Det velges etter dette hhv 2 styremedlemmer et år og tre styremedlemmer neste år. Det er åpent for benkeforslag

Kandidater til **Styreleder (2 år)+1 år fra 2025:**

- Knut Oskar Nilsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)+1 år fra 2025:**

- Mari Melgaard

Kandidater til **Varamedlem (1 år):**

- Anders Sørensen

Kandidater til **Varamedlem:**

- Laila Fossum

Kandidater til **Valgkomite:**

- Sverre Flaen

Kandidater til **Valgkomite:**

- Martin Sæther

Kandidater til **Valgkomite:**

- Knut Halvorsrud

## Egebergkvartalet boligsameie

### STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

#### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Knut Oskar Nilsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Mari Melgaard	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Trond Sjølund	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Sven Knapskog	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Hans Marius Johnsen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Arve Holmboe	(valgt for 1 år i 2023)
Kari Tveit Mjønerud	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Knut Halvorsrud  
Kåre Bakke  
Martin Sæther

#### SELSKAPSINFORMASJON

Egebergkvartalet boligsameie ble stiftet 01.03.2023  
organisasjonsnummer 920 057 926

Sameiet består av 102 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger samt felles garasje under bygningene.

Eiendommen har gnr 246, bnr 3 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiets fakturaadresser:

Pr EHF er sameiets organisasjonsnummer: 920057926

Faktura kan sendes i pdf-format til: [920057926@bori.no](mailto:920057926@bori.no)

Sameiets postadresse:

Egebergkvartalet Boligsameie  
c/o BORI BBL  
Postboks 323  
2001 Lillestrøm

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter, i tillegg er det avholdt styremøter i de tidligere sameiene, både felles og individuelt. Det er behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Samkjøring tidligere sameier til ett har tatt vesentlig tid av styrets arbeid (pågår)
- Regulering av felleskostnader
- Samkjøring av egenkapital
- Endringer vedtekter/ innarbeiding av HC regulering parkering
- Utarbeidet trivselsregler
- Samkjøring trivselsregler/garasjeregler
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan pågår (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Innført Techem avlesninger av energi/varmtvann og kaldtvannsforbruk. Bruk av app for individuell oppfølging av eget forbruk
- Innført månedsavregninger vann/varme
- Overført kaldtvannsforbruk fra felleskostnad til individuell avregning.
- Oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger. (Enda noen som pågår)
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planer for årene fremover (Påbegynt)
- Serviceavtaler og kontroll av brannsløkningsapparater og røykvarslere, nødlys og brannalarmanlegg
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester. (Pågår)
- Utforming av informasjonskanaler. Facebook, bruk av sms. Utsendelse av mail. Bruk av infoskopier i oppganger.
- Bruk av elektroniske/app løsninger for bedre sikkerhet rundt tilgang til bygningsmassen (Startet opp)
- Oppfølging servicepartner Assemblin på fjernvarme/gulvvarme kontinuerlig gjennom året samt tilhørende underleverandører av anlegget.

Velferdstiltak og andre arrangementer?

- Beboermøte arrangert i forbindelse med avvikling av tidligere sameier.
- Info – rundskriv – hjemmesider/facebook
- Underutvalg, utarbeidelse av forslag til nye/endrede drift og vedlikeholdsavtaler
- Dugnad – velferdstiltak – julegløgg/lystenning ute, sommerfester
- Andre velferdsaktiviteter

Annet

- Bomiljø oppleves som godt.
- Det er registrert 9 eierskifter i løpet av 2023
- Trafikkforholdene mellom vei og parkering gir lite uterom, men vi har lekeplass og noen utebenker.
- Gjesteparkering: Sameiet disponerer 2 plasser og leier 5 plasser.
- Grunnforhold gjør det utfordrende å opprettholde grøntarealer grønne!

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 10.04.2024.

Knut Oskar Nilsen

Sign: /

## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 246 038	4 355 016	4 371 000	4 297 000
Annen driftsinntekt	2	296 185	0	0	3 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 542 223</b>	<b>4 355 016</b>	<b>4 371 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	140 115	157 458	144 000	140 343
Avskrivninger		33 000	0	0	0
Konsulenttjenester	4	326 192	380 984	197 000	205 000
Kontingenter	5	5 550	6 438	2 800	3 000
Rep og vedlikehold	6	648 589	644 202	583 000	786 000
Forsikringer		274 543	291 602	300 300	300 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	925 588	1 001 732	1 084 000	1 023 000
Energi og fyring	8	497 193	844 611	802 500	530 000
Kabel-TV og telefoni	9	427 530	533 066	429 000	450 000
Driftskostnader	10	475 695	537 797	492 000	380 000
Leiekostnader		19 842	23 008	19 800	21 000
Andre driftskostnader	11	57 551	36 417	50 800	129 503
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 831 388</b>	<b>4 457 315</b>	<b>4 105 200</b>	<b>3 967 846</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>710 835</b>	<b>-102 299</b>	<b>265 800</b>	<b>332 154</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		629	558	0	0
Finanskostnad		59	400	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>570</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>711 406</b>	<b>-102 142</b>	<b>265 800</b>	<b>332 154</b>
Overført til annen egenkapital	12	711 406	-102 142	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>711 406</b>	<b>-102 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler		0	33 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>33 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		185 514	425 031
Kundefordringer		692 856	353 968
Andre fordringer		71 067	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 008 490	950 019
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 957 928</b>	<b>1 729 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 957 928</b>	<b>1 762 018</b>

## Balanse 31.12.2023

Egebergkvartalet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 573 855	862 450
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 573 855</b>	<b>862 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		378 350	857 899
Annen kortsiktig gjeld	13	5 724	41 670
Sum kortsiktig gjeld		384 073	899 569
<b>Sum gjeld</b>		<b>384 073</b>	<b>899 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 957 928</b>	<b>1 762 018</b>

Egebergkvartalet Boligsameie

Knut Oskar Nilsen  
Styrets leder

Hans Marius Johnsen  
Styremedlem

Mari Melgaard  
Styremedlem

Sven Olav Knapskog  
Styremedlem

Trond Sjølund  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	4 246 038	4 355 016	4 371 000	4 297 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 246 038</b>	<b>4 355 016</b>	<b>4 371 000</b>	<b>4 297 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, salg av håndsendere	1 880	0	0	3 000
Oppstartskapital, EK innbetaling	294 305	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>296 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	122 800	138 000	122 400	123 000
Arbeidsgiveravgift	17 315	19 458	21 600	17 343
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>140 115</b>	<b>157 458</b>	<b>144 000</b>	<b>140 343</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøte, kr 154 ref. note 11

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	14 119	14 094	7 000	10 000
Forretningsførerhonorar	202 711	223 108	150 000	157 000
Andre forvaltningstjenester	40 200	0	5 000	0
Juridisk bistand	0	8 594	15 000	15 000
Vakthold/securitas	19 661	135 188	20 000	23 000
Annen fremmed tjeneste	49 500	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>326 192</b>	<b>380 984</b>	<b>197 000</b>	<b>205 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre kontingenter	5 550	6 438	2 800	3 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>5 550</b>	<b>6 438</b>	<b>2 800</b>	<b>3 000</b>

### Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	10 491	64 428	50 000	75 000
Vedlikehold VVS	2 135	133 972	130 000	30 000
Vedlikehold elektro	12 731	1 600	10 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	11 780	11 992	10 000	30 000
Vedlikehold heis	280 666	138 100	150 000	300 000
Vedlikehold garasjer	20 950	64 989	50 000	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	29 087	0	0	35 000
Vedlikehold ventilasjon	89 380	121 260	100 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	120 422	88 909	65 000	150 000
Dugnadskostnader	1 077	2 120	3 000	1 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	69 870	16 832	15 000	15 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>648 589</b>	<b>644 202</b>	<b>583 000</b>	<b>786 000</b>

### Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	925 588	1 001 732	1 084 000	1 023 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>925 588</b>	<b>1 001 732</b>	<b>1 084 000</b>	<b>1 023 000</b>

### Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	169 195	346 726	352 500	230 000
Fjernvarme	327 999	497 885	450 000	300 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>497 193</b>	<b>844 611</b>	<b>802 500</b>	<b>530 000</b>

**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	427 530	533 066	429 000	450 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>427 530</b>	<b>533 066</b>	<b>429 000</b>	<b>450 000</b>

**Note 10 Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	65 604	71 719	72 000	40 000
Renholdstjenester	285 094	335 128	300 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	70 505	64 924	60 000	100 000
Gressklipping	54 491	66 025	60 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>475 695</b>	<b>537 797</b>	<b>492 000</b>	<b>380 000</b>

**Note 11 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	17 104	0	0	0
Søppeltømming/container	0	100	10 000	0
Lyspærer, sikringer etc	1 847	2 872	4 000	2 500
Driftskostnader	209	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	3 000
Innkjøp av	0	0	0	20 000
Inventar	0	1 490	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 654	0	5 000	15 000
Kontorrekvisita	2 101	1 722	2 000	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	110	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	154	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 930	18 758	7 000	7 000
Velferdskostnader	4 426	2 402	5 000	75 000
Annen kontorkostnad	1 740	1 561	0	0
Gave, ikke	5 236	313	0	0
Øredifferanser	5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 035	7 200	7 800	3
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>57 551</b>	<b>36 417</b>	<b>50 800</b>	<b>129 503</b>

**Note 12 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	862 450	964 592
Tilført til EK fra årets resultat	711 406	- 102 142
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 573 855	862 450
Annen egenkapital 31.12	1 573 855	862 450
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 573 855</b>	<b>862 450</b>






### Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til	0	5 096
Andre påløpte kostnader	5 724	32 362
Uopptjent inntekt	0	4 212
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>5 724</b>	<b>41 670</b>

### Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>829 450</b>	<b>931 592</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	711 406	-102 142
Tilbakeføring av avskrivning	33 000	0
B. Årets endring i arbeidskapital	744 406	-102 142
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 573 855</b>	<b>829 450</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 957 928	1 729 018
- Kortsiktig gjeld	384 073	899 569
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 573 855</b>	<b>829 450</b>

### 5357 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Knapskog, Sven Olav	2024-04-11	Johnsen, Hans Marius	2024-04-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Knapskog, Sven Olav		 Johnsen, Hans Marius	
Navn	Dato	Navn	Dato
Melgaard, Mari	2024-04-11	Sjølund, Trond	2024-04-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Melgaard, Mari		 Sjølund, Trond	
Navn	Dato		
Nilsen, Knut Oskar	2024-04-13		
Identifikasjon			
 Nilsen, Knut Oskar			



Til årsmøtet i Egebergkvartalet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Egebergkvartalet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 711 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 18. april 2024

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

## TRIVSELSREGLER FOR Egebergkvartalet Boligsameie

### 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husk at vi alle er sameiere, og ved at vi tar vare på og ser til alle fellesarealer, så sparer vi også kostnader.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Og det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for bekjempelse av disse.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Lufting av sengetøy skal ikke gjøres over rekkverk på balkong.

Grilling er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks innglassing av terrasse, sette opp markiser e.l.

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

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelsjakter er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, glass og andre farlige gjenstander sorteres og kastes i egne beholdere.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjakter eller beholdere. **Søppel, papp, defekt utstyr og andre gjenstander som skal kastes skal ikke lagres på sameiets fellesarealer. Herunder garasje.**

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesdører og garasjeporter skal alltid være låst.

### 5. Kjøring og parkering

Ved inn-/utflytting og transport av tunge kolli, HC-transport eller lignende tillates bilkjøring på gangarealet utenfor blokken. På hellene utenfor inngangspartiet er det forbudt å kjøre fordi dette kan skade varmekablene.

Alle seksjonseiere skal benytte tildelt parkeringsplass i garasjelegget. De to gjesteparkeringsplassene ved garasjeinngangen, er forbeholdt gjester. Det presiseres at disse 2 plassene gjelder for hele boligsameiet. Gjesteparkeringen er ment å dekke et korttidsbehov, ikke parkering utover flere døgn. Styret henviser forøvrig til allmenne parkeringsplasser i nærmiljøet, f.eks ved det gamle Renseanlegget.

- ***I felles garasjelegget er det først og fremst bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes sykkelstativ/skistativ/takboks og hjul tilhørende bilen. Hjul/tilbehør henges opp på vegg og skal ha en klaring fra gulvet på minst 30 cm. Opphengene må ikke komme i konflikt med kanaler/ kabelbroer/kabler og sprinklerdyser. Opphengene må ikke innrettes slik at de begrenser plassen for parkering av bil.***

- ***Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet. Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, eller brannfarlig arbeid i garasjelegget. Det er ikke tillatt med utvendig vask av kjøretøy. Hjulskift, samt innvendig støvsuging/rengjøring er tillatt. Den enkelte plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjelegget, samt forebygge dette.***

- ***Det er montert doble stikkontakter ved hver parkeringsplass, disse skal kun benyttes til kortvarig vedlikeholdsarbeid/støvsuging eller lignende. Lading av el. rullestoler og scootere tillates, fortrinnsvis på egen p-plass, eller der sameiet finner det nødvendig å samle slik utstyr på egnet plass.***

- ***Lading av el-biler skal gjøres på etablerte ladepunkter.***

- **Lagring av sykler skal skje ved etablert sykkelparkering i nedre plan. Sameier som ønsker det, kan oppbevare sykkel på egen p-plass. Defekte sykler som blir stående over tid, kan sameiestyret bestemme blir levert til gjenvinning. Det vil da bli gitt en frist på 3 uker. Sykler som sameier ønsker skal stå, må merkes med navn/tlf./lelighetsnummer.**

- **Det tillates ikke lagring/oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjelegget.**

- **Brukere/eiere av parkeringsarealet plikter å holde det rent og i orden gjennom året. Ved garasjevask i regi av sameiet skal alt utstyr midlertidig fjernes. Varsel om rydding/ sendes ut 3 uker før garasjerengjøring. Påminnelse sendes få dager før rengjøring**

## 5. Dyrehold

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

## 6. Trivselsgrupper

Det velges trivselsgrupper i alle tre blokkene.

De har ansvar for beplantning, pynting og sosiale treff.

Trivselsgruppene har ansvar for å organisere dugnader i samarbeid med styret.

Hver blokk organiserer selv hvor mange medlemmer som skal være i trivselsgruppa og hvordan de velger nye medlemmer.

## 7. Helt til slutt

Hils og ta vare på naboene dine! Styret vil fortsette sin jobb med å forbedre og øke kvaliteten i blokka, og husk – det er lov å komme med forslag til forbedringer eller sosiale sammenkomster for at vi skal trives enda bedre! Nummer og navn finner du på Infotavlen i hovedinngangen. Vi ønsker at alle får en god bo-opplevelse i boligsameiet.

## Egebergkvartalet boligsameie.

Sørumsand 02.05.2024

## VEDTEKTER

### EGERBERGKVARTALET BOLIGSAMEIE

Org.nr 920 057 926

Vedtekter fastsatt ved opprettelse av sameiet 01.03.2023

Endret sameiermøte 02.05.2024

#### 1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Egebergkvartalet Boligsameie.

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

Sameiet består av 102 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 9 Lillestrøm kommune.

Utenomhusarealene skal disponeres av alle seksjonseiere.

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

Drift og vedlikehold av felles innkjøring med naboeiendommen på gnr. 246 bnr. 31, er felles

ansvar for eier av gnr. 246, bnr. 31, snr. 1-75 på den ene siden og eierne av gnr. 246 bnr. 9,

snr. 1-102 på den andre siden. Arbeid og kostnader knyttet til dette arealet skal deles forholdsmessig mellom førstnevnte eiendom og sistnevnte eiendom ut fra antatt seksjoner.

Seksjonene har bruksrett til en bod i garasjekjeller.

Det tinglyses en rettighet til Statens Vegvesen om at de kan benytte grøftearealet på sameiets

tomt til bortledning av overvann fra GS-veien.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse

basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Sameiebrøken størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med

heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som

skal tjene seksjonseiernes felles behov.<sup>2</sup>

Fordi Sameiet Egebergkvartalet er en sammenslåing av Egebergkvartalet trinn 1 Boligsameie, Egebergkvartalet Hus A og Egebergkvartalet trinn 3 Boligsameie med ulike

etableringstidspunkter, er hver av seksjonene i hvert byggetrinn ansvarlig for sine kostnader til ev. reklamasjonssaker og ev. utbedring av mangler som skyldes feil fra utbyggerens side. Denne klausulen gjelder i 5 år fra overtakelse for hvert byggetrinn.

Ved

etableringstidspunkt er seksjonseiere i B/trinn 3 ansvarlige for sine kostnader til ev. reklamasjonssaker og ev. utbedring av mangler som skyldes feil fra utbyggers side. Garantifristen for A og C er utløpt.

## 2. RETTSLIG RÅDERETT

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Seksjonseier skal melde bortleie og hvem som er leietaker til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlater eller andre forhold til sameiet. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### 2-2 Garasje plasser

Seksjoner med garasjeplass framgår av kjøpekontrakten. Garasjeplassene merkes med nummer. Seksjonseier vil få tinglyst sin ideelle andel med bruksrett til sin parkeringsplass i garasjesameiet. Parkeringsandelen som følger med erverv av seksjonen, kan kun overdras sammen med seksjonen. Usolgte parkeringsplasser (andeler) eies av sameiet. Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet. Øvrige forhold knyttet til garasjeanlegget er regulert i bestemmelsene, jf. 1-1

## 2.3 HC plasser

**Sameiet har ikke P-plasser særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), men enkelte plasser er noe bredere enn de øvrige. Seksjonseier med HC-bil fra NAV med særlig plassbehov, kan kreve å bytte parkeringsplass med seksjonseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer bredere parkeringsplass.**

**Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i sameiet.**

**Bytteretten varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er den bredere plassen oppgradert av seksjonseier, for eksempel ved at seksjonseier har bekostet et ladepunkt, må seksjonseier med nedsatt**

**funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.**

**Styret i sameiet behandler henvendelser vedrørende denne ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.**

## 3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

### 3-1

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer inkludert felles uteplass i 5. etasje.
- (4) Søknad om utsmykning i fellesarealer skal sendes styret for avgjørelse.
- (5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (6) Uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker fellesarealer.
- (7) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert.
- (8) Normalt skal regning for brannalarm som fører til utrykning, betales av beboer som forårsaket alarm. Styret kan gjøre unntak etter begrunnet søknad fra beboer.

### 3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, utskifting av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og [eller styret. Eventuell ettermontert innglassing av balkong skal godkjennes av styret, og nødvendige søknader til kommunen og kostnader er den enkelte eierseksjons ansvar.

## 4. VEDLIKEHOLD

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre

seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarmerør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, for fjernvarme/varmtvann fra vannfordelingsskap i leiligheten og tilknyttede installasjoner, vask, apparater og innvendige

flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, tekniske installasjoner

fjernvarme/varmtvann og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.<sup>4</sup>

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Boligsameiets felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig

utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig

tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn

i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen

bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Med 2 tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving

## 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken fastsetter eierseksjonens/bruksenhets andel av felleskostnader.<sup>5</sup>

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av

midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, sameiets bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, revisjon, vaktmesterkostnader, drift av grøntanlegg og snømåking/strøing, TV og bredbånd samt kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesarealer.

(3) Fjernvarme og varmt tappevann vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere i hver leilighet.

### 5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger

av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens 5 26 første ledd.

Advarsel

skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen

solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. STYRET OG DETS VEDTAK

### 7-1 Styret – sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) styremedlemmer med to (2) varamedlemmer. Alle tre blokkene skal være representert med fast medlem i styret.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret er forpliktet til å tegne styreansvarsforsikring. Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. (Innboforsikring må tegnes av den enkelte).
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

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

### 7-4 Representasjon og fullmakt

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

## 8. ÅRSMØTET

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

### 8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:  
behandle styrets årsberetning  
behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår  
velge styremedlemmer  
behandle andre saker som er nevnt i innkallingen  
orienteres om budsjettet for sameiet

### 8-5 Møteledelse og protokoll

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

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 102 stemmer
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.8
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan års møtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertal! av de avgitte stemmer i årsmøtet 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,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens S 12 annet ledd annet punktum,
  - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
  - h) endring av vedtektene.
- (5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### 9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

##### 9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens 55 269

##### 9-2 Mindretallsvern

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

#### 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene

## 5357 Egebergkvartalet boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 02.05.2024

Sted: Sørums kommunehus. "kommunestyresalen"  
46 av 102 mulige stemmegivere var representert.  
46 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Knut Oskar Nilsen velges til møteleder. Laila Coldevin fra BORI velges som sekretær og Morten Pedersen og Arve Holmbø til å signere protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 542 000,- mot budsjett 4 371 000,- Økning i inntekter er harmonisering egenkapital  
Utgifter: 3 831 000,- mot budsjett 4 105 000,- Nedgang energikostnader. Generell nedgang i kostnader som følge av sammenslåing

Resultat: 710 000,- mot budsjett 265 000,- innbetaling egenkapital/nedgang energikostnad/besparelse sammenslåing.

Tallene viser i hovedsak at det lønner seg å være flere. Egenkapital ca 294 000,- er en engangsinnpekt. Driftskostnadene for de tre sameiene i 2022 var 4 457 000,- Det året med et samlet underskudd på -102 000,-

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 4: Innkomne saker

Stiftelsesmøtet gav styret i oppdrag å utarbeide forslag til trivselregler. Styret legger fram forslag til trivselsregler. Tidligere trivselsregler for garasjeanlegg er innarbeidet i forslaget.

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Punkt 6, 3. setning endres til: styret har ansvar for å organisere og gjennomføre dugnad i samarbeid med trivselsgruppene.

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 5: Endring i vedtekter

Ved stiftelsesmøtet ble det vedtatt å innarbeide retningslinjer for HC-plasser. Styret har konsultert Bori denne saken og legger frem medfølgende forslag til tilføyelser i vedtekter punkt 3.2 Tekst uthevet i sort.

Det forslås også å fjerne tilføyelsen om ulik utløp av garantitid. Alle sameiene har nå passert 5 år

Vedlagt forslag inneholder foreslåtte endringer. Fjernning av tekst, har gul utheving.



**Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

Styrets forslag til endringer vedtas

**Mot:** 0 stemmer

Martin Sæther **enstemmig valgt**

**Valgkomite**

Knut Halvorsrud **enstemmig valgt**

**Sak 6: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 123000,- Styret fordeler internt

**Mot:** 0 stemmer

**Sak 7: Personvalg**

Valgkomiteen legger frem sitt forslag. Valgkomiteen ber årsmøtet velge to av styrets medlemmer for et ekstra år. Det betyr at vi får en justering av rulleringen av styremedlemmer. Det velges etter dette hhv 2 styremedlemmer et år og tre styremedlemmer neste år. Det er åpent for benkeforslag

**Styreleder (2 år)+1 år fra 2025**

Knut Oskar Nilsen **enstemmig valgt**

**Styremedlem (2 år)+1 år fra 2025**

Mari Melgaard **enstemmig valgt**

**Varamedlem (1 år)**

Anders Sørensen **enstemmig valgt**

**Varamedlem**

Laila Fossum **enstemmig valgt**

**Valgkomite**

Sverre Flaen **enstemmig valgt**

**Valgkomite**

## Ordinært årsmøte 02.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Morten	2024-05-02	Holmbø, Arve Robert	2024-05-02

Identifikasjon

 Pedersen, Morten

Identifikasjon

 Holmbø, Arve Robert

Navn	Dato
Nilsen, Knut Oskar	2024-05-02

Identifikasjon

 Nilsen, Knut Oskar



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.09.24  
Vår ref.: / 28

## Boligopplysninger

<b>seksjon</b>	28	<b>Bolignr</b>	H0404
<b>Boligselskap</b>	5357 Egebergkvartalet boligsameie	<b>Etasje</b>	4.etg
<b>Adresse</b>	Sørumsandveien 93, 1920 Sørumsand	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Tr Prosjekt As	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 30.09.24: kr 2 911,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02
Felleskostnader	2 911	2 911	2 911	2 911	2 911	2 911

## Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	5357 Egebergkvartalet boligsameie (orgnr. 920057926)
<b>Antall enheter</b>	101
<b>Styrets e-post</b>	egebergkvartalet@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Knut Oskar Nilsen (45006477)
<b>Forsikring</b>	IF skadeforsikring (Polise SP3306303.3.2)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	246/9
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	ingen

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 14,00
<b>Formue</b>	kr 12 918,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

## Merknader



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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



#### **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

#### **Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

#### **Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

#### **Gebyrer 2024**

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Eierskiftegebyr (4R + mva)	<b>kr 6 385</b>
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	<b>kr 715</b>
Innmelding/tegning av andel i BORI	<b>kr 650</b>
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	<b>kr 475</b>

#### **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

#### **Forkjøpsrett**

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysning gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



## 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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:** Sørumsandveien 93  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre