

SØRUMSAND

Sørumsandveien 66C

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 2 950 000,-	Eierseksjon	2915 m² (eiet)
OMKOSTNING KJØPER	EIEFORM	
88 340,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 038 340,-	1	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
4 773,- pr. mnd	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
8 934,-	2011	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
47/51 kvm	C - Lys grønn	

Din megler



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.



Nydelig 2-roms selveier med balkong | Svært sentral beliggenhet | Gode kollektivmuligheter | Lyse og pene flater | Bod

Velkommen til Sørumsandveien 66 C - en lys og tiltalende 2-roms eierseksjon med meget attraktiv og sentral beliggenhet. Her bor du med gangavstand til et bredt servicetilbud, togstasjon og et variert tilbud av fritids- og aktivitetstilbud.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse. God takhøyde i stuen. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys, og utgang til balkong gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Badet fremstår pent og funksjonelt, og det medfølger praktisk kjellerbod for ekstra oppbevaringsplass. Bygget har heis, som gir enkel adkomst til leiligheten.

Dette er en attraktiv bolig som passer perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller som en lettstelt utleiebolig.

Husk å melde deg på visning!







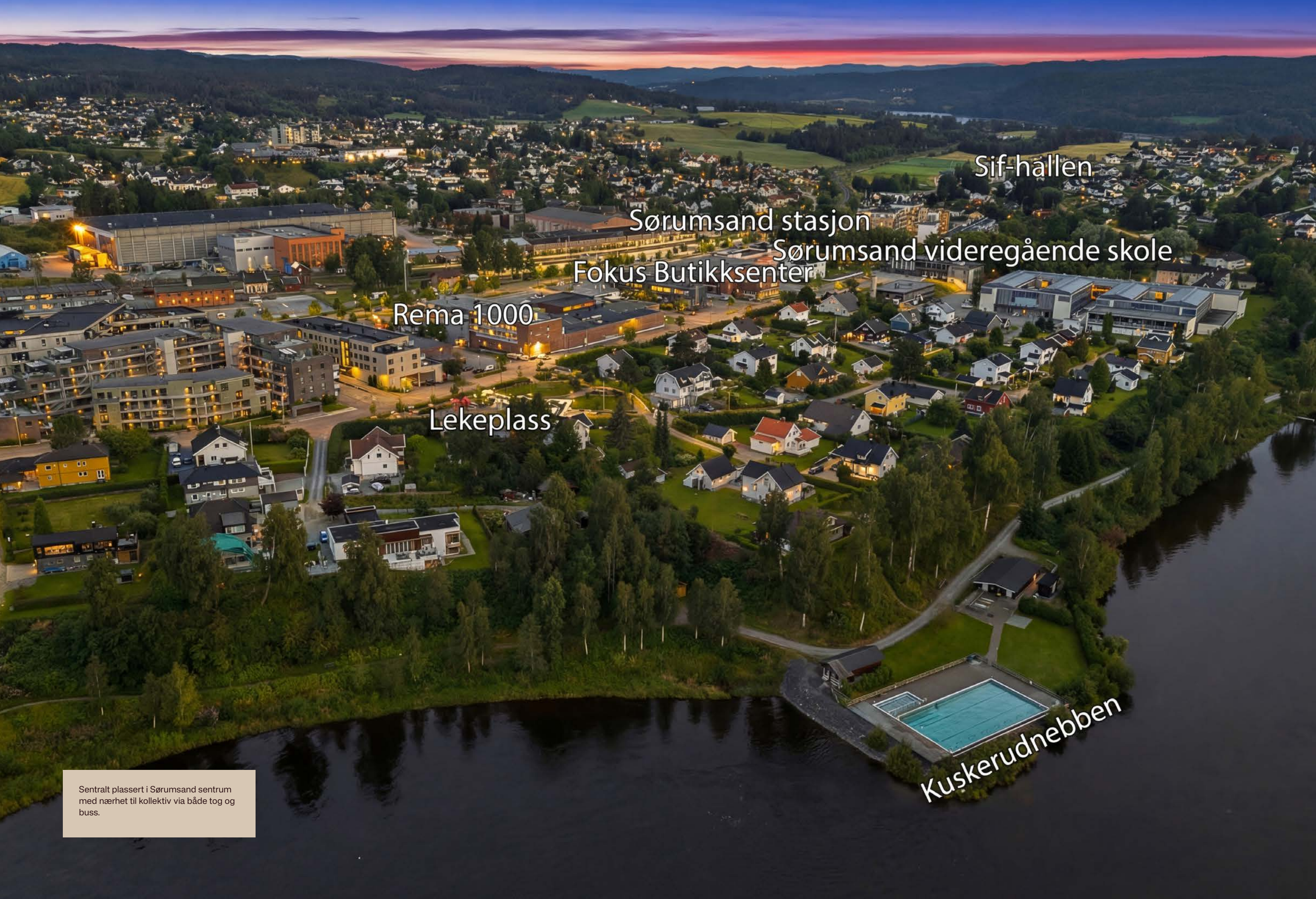






Det er også enkel adkomst til leiligheten via heis. Kjellerbod medfølger.





Sif-hallen

Sørumsand stasjon

Sørumsand videregående skole

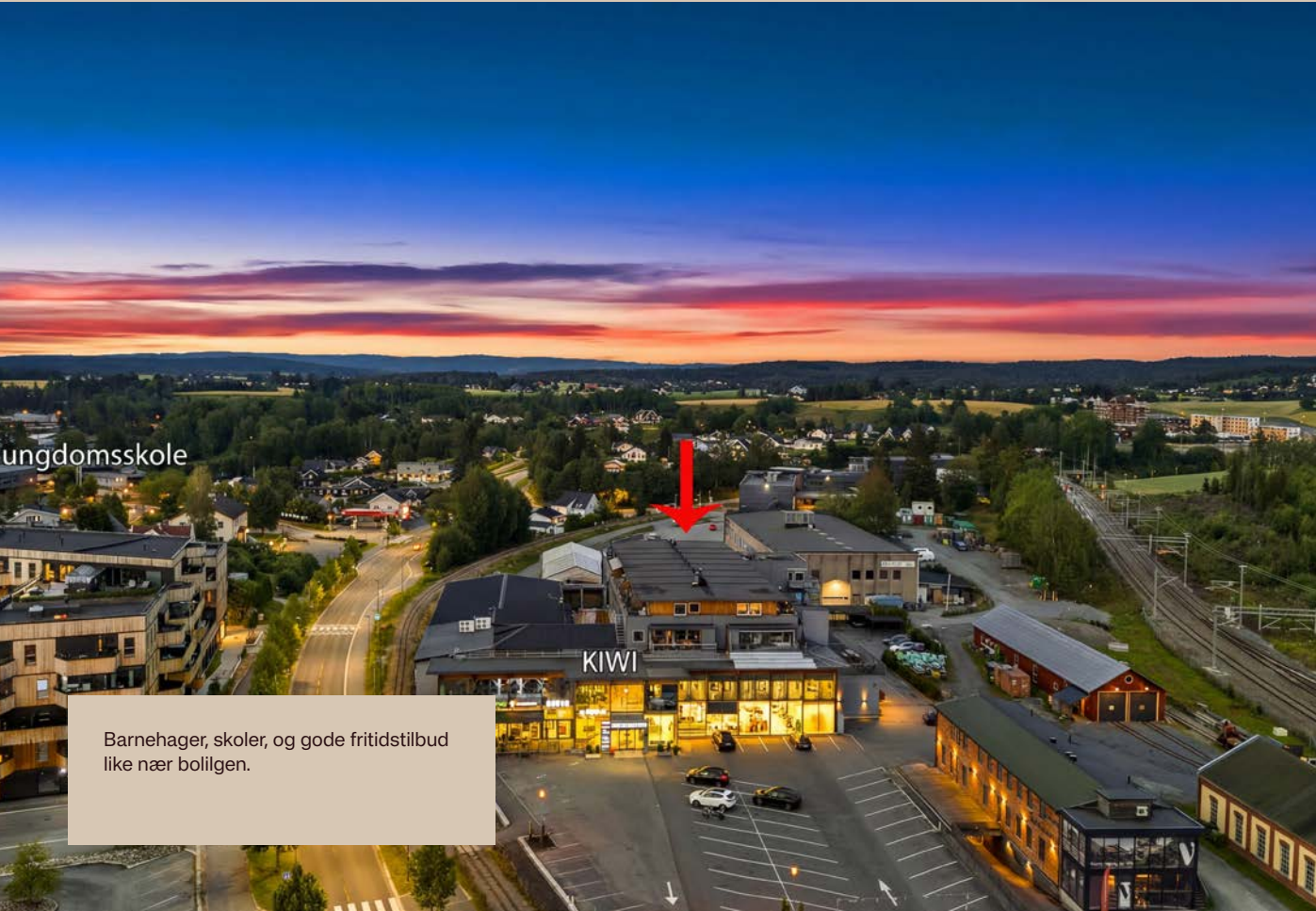
Fokus Butikksenter

Rema 1000

Lekeplass

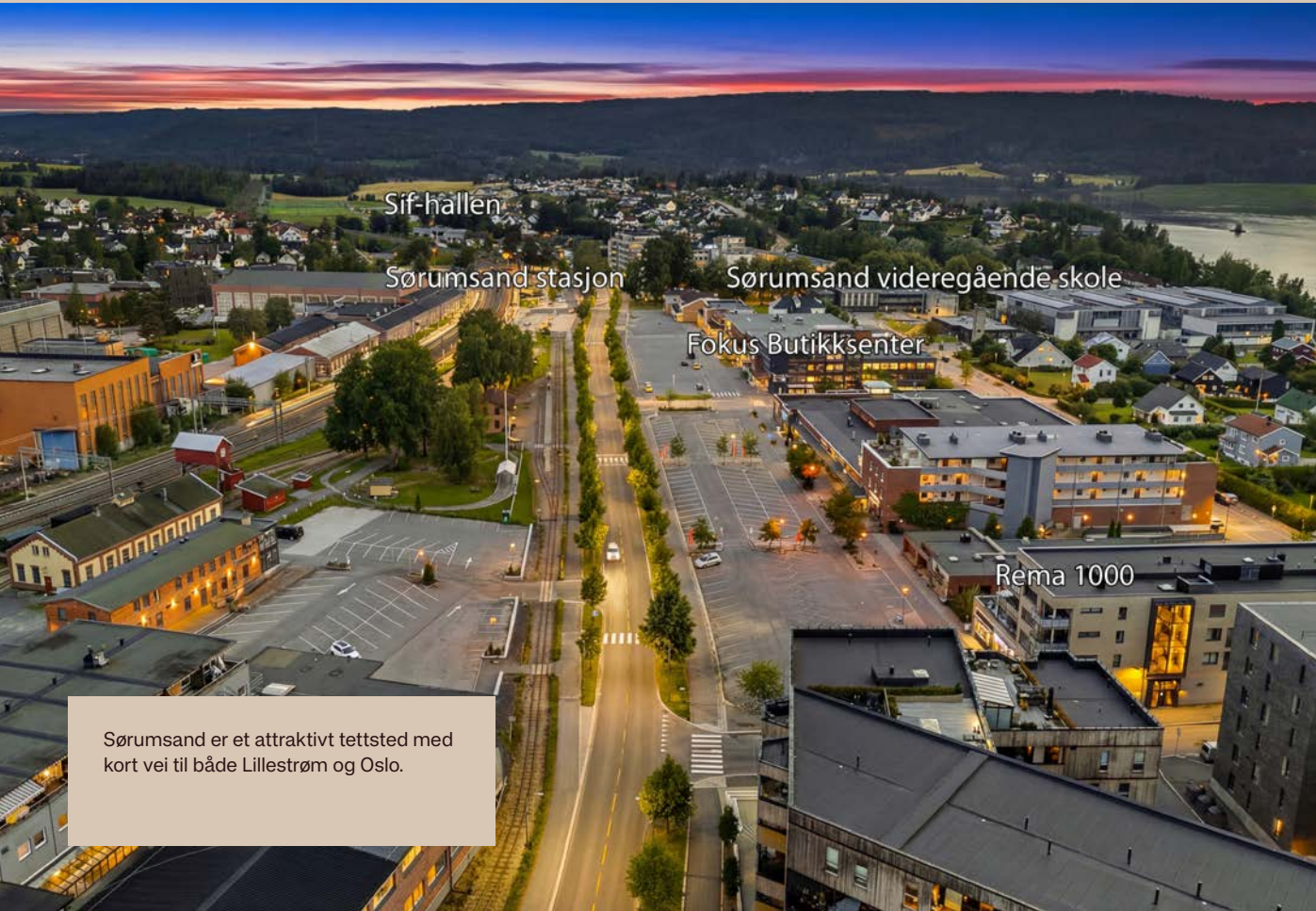
Kuskerudnebben

Sentralt plassert i Sørumsand sentrum
med nærhet til kollektiv via både tog og
buss.



ungdomsskole

Barnehager, skoler, og gode fritidstilbud
like nær boliggen.



Sif-hallen

Sørumsand stasjon

Sørumsand videregående skole

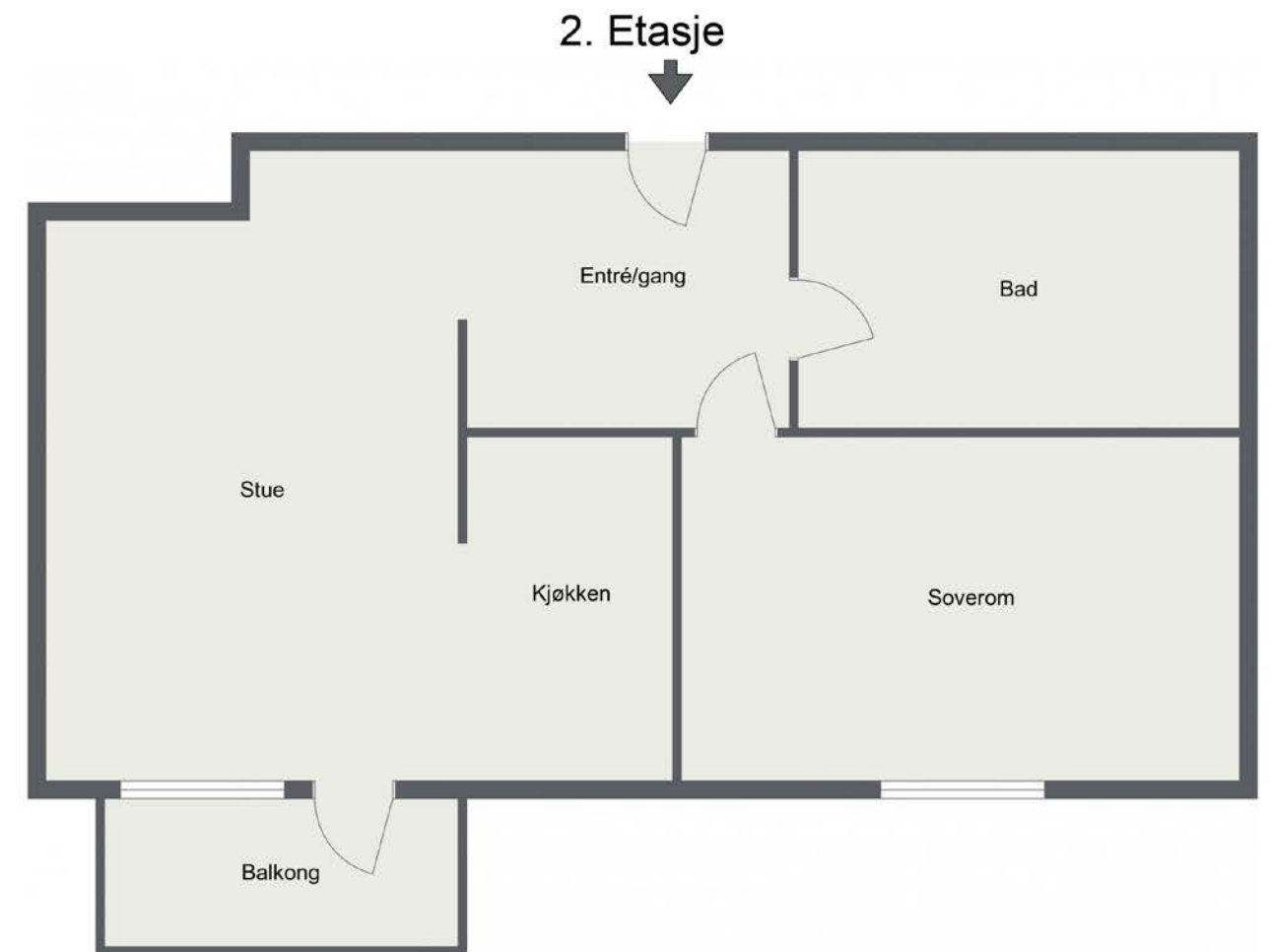
Fokus Butikksenter

Rema 1000

Sørumsand er et attraktivt tettsted med
kort vei til både Lillestrøm og Oslo.



Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

SØRUMSANDVEIEN 66C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 950 000

Omkostning kjøper

2 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

73 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

74 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

88 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 024 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 038 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 038 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 773,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer

byggningsforsikring, kommunale avgifter, tv- og internett, forretningsførsel.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres direkte til sameiet og betales gjennom felleskostnadene.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader tilkommer kostnader til strøm, innboforsikring, evt. oppgradering av internetthastighet og kanalpakker.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 934 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 850 581 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 402 325 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger svært attraktivt til, midt i hjertet av Sørumsand. I umiddelbar nærhet finner du det meste hverdagen krever, med kort spasertur til dagligvarebutikker, helsetjenester som lege og tannlege,

samt treningssenter. Like på andre siden av veien ligger Fokussenteret, som rommer et variert handelstilbud med blant annet butikker, café, apotek, frisør og vinmonopol.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Togstasjonen ligger kun få minutters gange unna og gir rask adkomst til Lillestrøm på ca. 17 minutter og Oslo S på under 30 minutter. I tillegg går det flere bussforbindelser fra sentrum, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. For deg som kjører bil, nås både Strømmen Storsenter og Jessheim Storsenter innen cirka en halvtimes kjøring.

Sørumsand er et familievennlig sted med et bredt tilbud av barnehager og skoler for alle trinn. Sørumsand IF tilbyr et rikt spekter av fritidsaktiviteter, blant annet fotball, håndball, svømming, ski og allidrett. I tilknytning til idrettshallen finner du også skatepark, sandvolleyballbaner og tennisbane.

For de som setter pris på natur og rekreasjon, byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt. Her er det kort vei til vann, skiløyper vinterstid og hyggelige turstier langs Glomma. Kuskerudnebben er et populært friluftsbad om sommeren, med temperert basseng, kiosk og gode garderobefasiliteter. På motsatt side av elven ligger Bingsfossen, kjent for sine svaberg og gode fiskeforhold, samt en kultursti med informasjon om områdets historie og dyreliv.

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplass.

Parkering gjøres etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2915 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring for 5 boenheter i 2.etasje - Annen boligbygning / Endring innvendig i bygg - brannskille i bygg datert 17.09.2014.

Det er mottatt godkjente, byggemeldte tegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Innhold

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning
Annet: Kjellerbod

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 4 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 47 m² Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjellerboder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.40 m - 2.72 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser

(avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Standard

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha en del

bruksslitasje. Det ble avdekket bom og sprekker i flisefugen over badedøre, ved 2 stk fliser i dusjonen og ved 2 fliser mot himling ved vaskemaskinen. Det er hull etter veggfester hvor det ikke er tettet igjen med silikon og gamle hull rundt ventilen i taket som står fuktutsatt .TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bruken av badet og bevegelser i grunnen. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater og fallet til sluk ble målt til 16 mm. Kravet var 25 mm til sluk og resterende gulvflate skulle ha et mål 1:100. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre til økt risiko for vannansamling på gulvet, noe som også øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å ha bruksslitasje, slitemerker på overflaten og små merker stedvis. Det er bom under gulvfliser og sprekk i flisefugene ved dørterskel. TG2
Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Gulvfliser har også har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelse. Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialernes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvfliser og dørterskel ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mansjetten er ikke synlig under klemring i sluket. TG2
Årsak: Det kan være at det har blitt benyttet en mindre dimensjon på mansjetten eller at det ikke har blitt montert mansjett på oppføringstidspunktet.

Risiko: Feil montert eller manglende mansjett kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket

ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det avdekkes at avløpsrøret fra servant er ført ned igjennom flisegulvet uten mansjett og tilstrekkelig tetting med silikon. TG2

Årsak: At mansjetten ikke er synlig rundt avløpsrøret tilsier at det ikke har blitt montert på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko og usikkerhet rundt tettheten rundt avløpsrøret.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og mansjetten ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som hakk, fuktsveller i benkeplater, små

merker og noe slitemerker på kjøkkenskrog. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og fuktutsatte skjøter mellom benkeplatene.

Risiko: Fuktsveller, små merker og slitemerker kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet vurderes å ha stedvis knirk. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at laminatgulvet er lagt feil.

Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntregning og økt knirk i gulvet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskiftning.

3.1 Andre rom

Laminatgulvet. TG2 Se punkt 2.1 i rapporten for beskrivelse og vurdering.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

6.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det avdekkes noe lukt fra avløpsrør. Avløpsrøret under servantskapet er ikke montert med tilstrekkelig fall og rørgjennomføring i etasjeskillet er ufagmessig utført. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er feilmontert og ufagmessig oppført.

Risiko: Dette gir økt risiko for vond lukt fra avløpsrørene og tette rør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke rørinstallasjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

6.3

Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En del bruksslitasje på veggfliser og tak/himling.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet toalett, dusjhjørne/endel fliser

Arbeid utført av: mubalama

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, ettersom det ble byttet noen fliser selvom dette ikke var nødvendig.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. I boligmappa.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i vegg i stuen. Dette skal fikses før salget av leiligheten.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk over 5.etasjer og kjelleretasje oppført i 2011.

Leiligheten ligger i 2.etasje. Boligblokken har flatt yttertak tekket med

takpapp/membran, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, etasjeskillet i armertbetong, yttervegger i pusset/malt betong og deler av fasader er forblendet med fasadeplater og malt/beiset trepanel, innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappeoppgang med heis.

Innvendige overflater:

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Vinylfliser, laminat og fliser.

Øvrig informasjon

Adresse

Sørumsandveien 66C, 1920 SØRUMSAND

Gnr. 246, bnr. 366, snr. 10, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Cynthia Kipendo Mubalama

Sameie

Park Sameie

Sameiet består av 40 boligseksjoner, seksjon 6–40. Seksjon 1–5 er næringsseksjoner og tilhører Sørumsand Industribygg.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 21008982

Husdyr: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets

forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Dyrehold begrenses til 1 hund eller 1 katt per seksjon. Se vedteker inkludert i salgsoppgave for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Eierskifte skal meldes styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er ikke opplyst planlagt økninger i felleskostnader. Økninger som følge av generelle økninger i kommunale avgifter, bygningsforsikring og andre leverandøravtaler må påregnes. Det kan også komme økninger som følge av planlagt vedlikehold og påkost i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets husordensregler og vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og

panelovn på stue/kjøkken.

Sikringsskap plassert på vegg i gang, automatsikringer. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsmotoren er plassert over kjøkkenventilator.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål.

Eiendommen ligger i støysone ifb vei og jernbane.

Støykrav til sone 1 sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et område under marin grense med stor sannsynlighet for marin leire. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Det er registrert kulturminne på eiendommen: Kulturmiljø

urskog - Hølandsbanen og Sørumsand trevarefabrikk.

Samt lokalitet, enkeltminne og sikringssone (fredet):

Urskog-Hølandsbanen / Tertitten jernbane.

Eiendommen ligger i en prioritert byvekstsone.

Tinglyste heftelser

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

3205/246/366/10:
07.06.2011 - Dokumentnr: 435324 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/6001

12.02.2015 - Dokumentnr: 130990 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/5995
Endring av tegninger

31.10.2018 - Dokumentnr: 1483914 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/6070
Endring av tilleggsdel
Deling av seksjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 1645357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:366 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 240999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:366 Snr:10

07.06.2011 - Dokumentnr: 435377 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.06.2011 - Dokumentnr: 435377 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.06.2011 - Dokumentnr: 435377 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:8
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.06.2011 - Dokumentnr: 435377 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:8

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie er tillatt. Utleie skal meldes styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Tilrettelegging: kr 15 000,00

Markedspakke: kr 23 000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900,00

Eierskiftegebyr: kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 100 245,00,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SØRUMSANDVEIEN 66C

VEDLEGG

Leilighet
Sørumsandveien 66 C
1920 Sørumsand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 06/02/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenstående brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:246, Bnr: 366
Hjemmelshaver:	Cynthia Kipendo Mubalama
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2011
Tomt:	Felleseie tomt 2 916 m²
Kommune:	3205 LILLESTRØM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Cynthia Kipendo Mubalama
Befaringsdato:	21.01.2026 og 04.02.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfaltert internvei inn til inngangspartier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 5.etasjer og kjelleretasje oppført i 2011. Leiligheten ligger i 2.etasje. Boligblokken har flatt yttertak tekkt med takpapp/membran, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, etasjeskillet i armertbetong, yttervegger i pusset/malt betong og deler av fasader er forblendet med fasadeplater og malt/beiset trepanel, innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappeoppgang med heis.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe bruksslitasje på bad og kjøkken. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sørumsand Park Sameie

Organisasjonsnr: 997344553

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 22.01.2026
- Egenerklæringsskjema 15.01.2026
- Byggetegninger fra 2009
- Samsvarserklæring utført av Glomma Elektro AS 03.01.2024

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Vinylfliser, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Byttet toalett og dusjhjørne/endel fliser oppført som egeninnsats. (Ettersom det ble byttet noen fliser selvom dette ikke var nødvendig).

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 773.- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader kr 4 404.-
- Internett og tv-kostnader kr 369.-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulike standardpraktiseringer over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	47			4
Kjelleretasje		4		
SUM BYGNING	47	4	0	4
SUM BRA	51			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

47 m2.

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

4 m2.

Kjelleretasje: Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 47 m2.
2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 4 m2.
Kjelleretasje: Kjellerbod.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 51 m2.
2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjelleretasje: Kjellerbod.

TBA: 4 m2.
2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.40 m - 2.72 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kjellerbod på 4 m2 i felles kjeller.

Gateparkering med gjelden regler for Lillestrøm kommunene.
Parkeringsbestemmelsene kan variere mellom ulike soner, og det anbefales å sette seg inn i lokale skilt og reguleringer for å unngå gebyrer. For oppdatert informasjon om gateparkering og eventuelle beboerordninger, se kommunens nettsider.

Kjellerboder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/snø og 7 minusgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på stue/kjøkken.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

06/02/2026


August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

- Bad fra 2011 inneholder:
- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
 - Vegghengt speilskap med lys
 - Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
 - WC på sokkel
 - Balansert ventilasjon med avtrekk far tak/himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha en del bruksslitasje. Det ble avdekket bom og sprekker i flisefugen over badedøre, ved 2 stk fliser i dusjsjonen og ved 2 fliser mot himling ved vaskemaskinen. Det er hull etter veggfester hvor det ikke er tettet igjen med silikon og gamle hull rundt ventilen i taket som står fuktutsatt .TG2
Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bruken av badet og bevegelser i grunnen.
Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Det er Ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.
Risiko: Dette kan gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 25 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2011.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater og fallet til sluk ble målt til 16 mm. Kravet var 25 mm til sluk og resterende gulvflate skulle ha et mål 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre til økt risiko for vannansamling på gulvet, noe som også øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å ha bruksslitasje, slitemerker på overflaten og små merker stedvis. Det er bom under gulvfliser og sprekk i flisefugene ved dørterskel. TG2

Årsak: Sprekkdannelse og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Gulvfliser har også har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelse. Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialernes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvfliser og dørterskel ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Mansjetten er ikke synlig under klemring i sluket. TG2

Årsak: Det kan være at det har blitt benyttet en mindre dimensjon på mansjetten eller at det ikke har blitt montert mansjett på oppføringstidspunktet.

Risiko: Feil montert eller manglende mansjett kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det avdekkes at avløpsrøret fra servant er ført ned igjennom flisegulvet uten mansjett og tilstrekkelig tetting med silikon. TG2

Årsak: At mansjetten ikke er synlig rundt avløpsrøret tilsier at det ikke har blitt montert på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko og usikkerhet rundt tettheten rundt avløpsrøret.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og mansjetten ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg og mot trappeoppgang.

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for at det kan være skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips og malt betong. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt gips.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2011 inneholder:
- Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplate, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Kjøkkenventilator

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og hjemmelshaver melder ingen avvik.
På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.
Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.
Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.
Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som hakk, fuktsveller i benkeplater, små merker og noe slitemerker på kjøkkenskrog. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og fuktutsatte skjøter mellom benkeplatene.
Risiko: Fuktsveller, små merker og slitemerker kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet vurderes å ha stedvis knirk. TG2
Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at laminatgulvet er lagt feil.
Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntregning og økt knirk i gulvet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskiftning.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 10 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år.



3. Andre Rom
TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.
Tak/himlinger: Malt gips.
Gulv: Vinylfliser og laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes. TG1 Det avdekkes setningssprekk i veggkonstruksjonen på stuen. Hjemmelshaver opplyser om at det skal utbedres av fagperson før slag.

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Laminatgulvet. TG2 Se punkt 2.1 i rapporten for beskrivelse og vurdering.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 10 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 15 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år

4. Vinduer og ytterdører
TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør i PVC har 2-lags isoleringsglass produsert i 2009/2010.
Ytterdør med malt overflate og treramme produsert i 2009/2010.
Innvendige laminerte fyllingsdører produsert i 2009/2010.
- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte fotlister
- Lakkerte og malte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der det ikke avdekkets funksjonssvikt. Vinduer og dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende
TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA:

Balkong på 4 m2 med adkomst via stue/kjøkken oppført i stålkonstruksjon og metallplater rundt rekkverket.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU
Årsak: Snødekket områder.
Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

6. VVS
TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på badet.
- Sluk i i dusjonen på badet.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det avdekkes noe lukt fra avløpsrør. Avløpsrøret under servantskapet er ikke montert med tilstrekkelig fall og rørgjennomføring i etasjeskillet er ufagmessig utført. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er feilmontert og ufagmessig oppført.
Risiko: Dette gir økt risiko for vond lukt fra avløpsrørene og tette rør.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke rørinstallasjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller vurdert. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

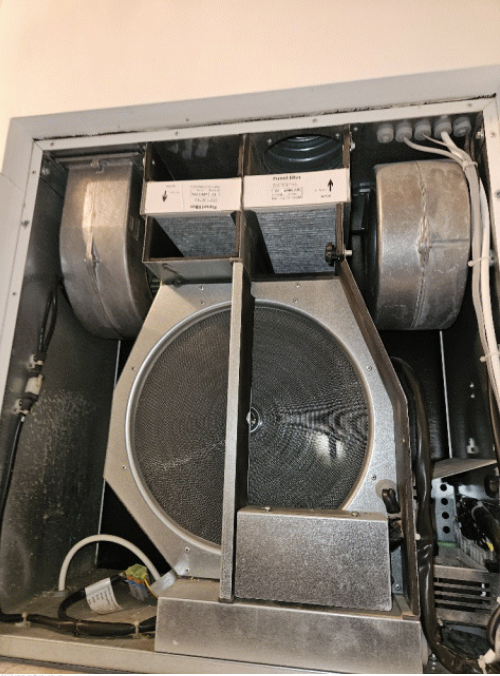
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011
Det var sist inspisert i ukjent år?
Det var rengjort i ukjent år?
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsmotoren er plassert over kjøkkenventilator.

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med et godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 20 år



©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?
Det elektriske anlegget ble installert i 2010/2011
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 7 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Glomma Elektro AS 03.01.2024.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført el-kontroll.
Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshavers eiertid.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.
Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.
Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling Veggfliser og tak/himling vurderes å ha en del bruksslitasje. Det ble avdekket bom og sprekker i flisefugen over badedøre, ved 2 stk fliser i dusjonen og ved 2 fliser mot himling ved vaskemaskinen. Det er hull etter veggfester hvor det ikke er tettet igjen med silikon og gamle hull rundt ventilen i taket som står fuktutsatt .TG2 Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bruken av badet og bevegelser i grunnen. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.
1.1.2	Bad Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater og fallet til sluk ble målt til 16 mm. Kravet var 25 mm til sluk og resterende gulvflate skulle ha et mål 1:100. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre til økt risiko for vannansamling på gulvet, noe som også øker risikoen for fuktskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av gulvoverflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.
	Gulvfliser vurderes å ha bruksslitasje, slitemerker på overflaten og små merker stedvis. Det er bom under gulvfliser og sprekk i flisefugene ved dørterskel. TG2 Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Gulvfliser har også har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelse. Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialernes overflate og tetthet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvfliser og dørterskel ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mansjetten er ikke synlig under klemring i sluket. TG2
Årsak: Det kan være at det har blitt benyttet en mindre dimensjon på mansjetten eller at det ikke har blitt montert mansjett på oppføringstidspunktet.
Risiko: Feil montert eller manglende mansjett kan gi økt risiko for lekkasje.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av sluket og mansjetten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det avdekkes at avløpsrøret fra servant er ført ned igjennom flisegulvet uten mansjett og tilstrekkelig tetting med silikon. TG2
Årsak: At mansjetten ikke er synlig rundt avløpsrøret tilsier at det ikke har blitt montert på oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette gir økt risiko og usikkerhet rundt tettheten rundt avløpsrøret.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og mansjetten ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.
Årsak: Manglende dokumentasjon.
Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

2.1	Kjøkken Kjøkken Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som hakk, fuktsveller i benkeplater, små merker og noe slitemerker på kjøkkenskrog. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og fuktutsatte skjøter mellom benkeplatene. Risiko: Fuktsveller, små merker og slitemerker kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.
	Laminatgulvet vurderes å ha stedvis knirk. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at laminatgulvet er lagt feil. Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntregning og økt knirk i gulvet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskiftning.
3.1	Andre rom Laminatgulvet. TG2 Se punkt 2.1 i rapporten for beskrivelse og vurdering.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
-----	-------------------------------------

EIERSKIFTERAPPORT™

Det avdekkes noe lukt fra avløpsrør. Avløpsrøret under servantskapet er ikke montert med tilstrekkelig fall og rørgjennomføring i etasjeskillet er ufagmessig utført. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er feilmontert og ufagmessig oppført.
Risiko: Dette gir økt risiko for vond lukt fra avløpsrørene og tette rør.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke rørinstallasjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260010	
Selger 1 navn	
Cynthia Kipendo Mubalama	
Gateadresse	
Sørumsandveien 66C	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En del bruksslitasje på veggfliser og tak/himling.

Initialer selger: CKM

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

byttet toalett, dusjhjørne/endel fliser

Arbeid utført av

mubalama

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ettersom det ble byttet noen fliser.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I boligmappa

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i veggen i stuen. Dette skal fikses før salget av leieligheten.

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260010

E-Signing validated

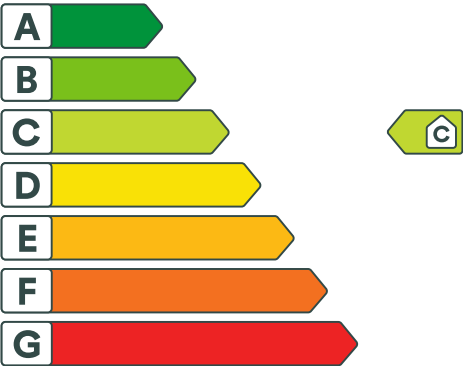
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cynthia Mubalama	09171719d093b8319451cc 6155bc895f669fb3b6	05.02.2026 09:35:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



Adresse Sørumsandveien 66C, 1920 SØRUMSAND	
Dato for energimerking 05.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256217
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 6800432
Gårdsnummer 246	Bruksnummer 366
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0207



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
118,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 590 kWh



Sørumsandveien 66C, 1920 SØRUMSAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sørumsandveien 66C, 1920 SØRUMSAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Sørumsandveien 66C - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Sørumsand stasjon	3 min 
Buss, tog	0.2 km
 Festiviteten	4 min 
Linje 365, 370A, 370B	0.3 km
 Sørumsand stasjon	6 min 
Linje F1, R14	0.5 km
 Oslo Gardermoen	30 min 

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.)	17 min 
536 elever, 27 klasser	1.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 
412 elever, 18 klasser	0.7 km
Sørumsand videregående skole	7 min 
523 elever, 36 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Sørumsand Trævaren Hotell	2 min 
 Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	5 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

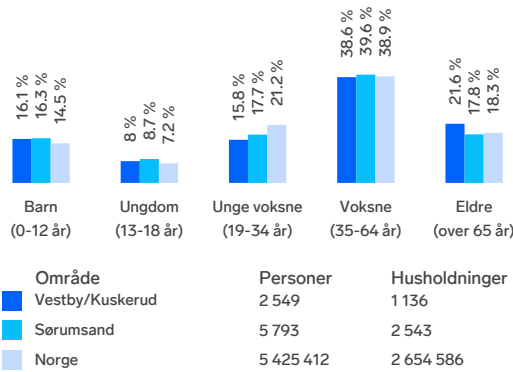
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år)	10 min 
89 barn	0.9 km
Sørumsand barnehage (1-5 år)	14 min 
111 barn	1.2 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år)	20 min 
51 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	1 min 
Rema 1000 Sørumsand	3 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Bingsfosshallen

Aktivitetshall

6 min 

0.5 km
-  Bingfoss u-skole

Ballspill, sandvolleyball

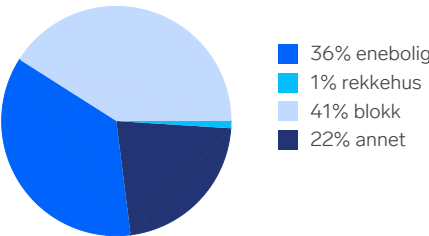
7 min 

0.6 km
-  Spenst Sørumsand

3 min 
-  Trento Sørumsand

4 min 

Boligmasse

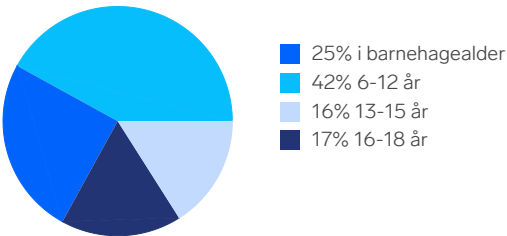


Varer/Tjenester

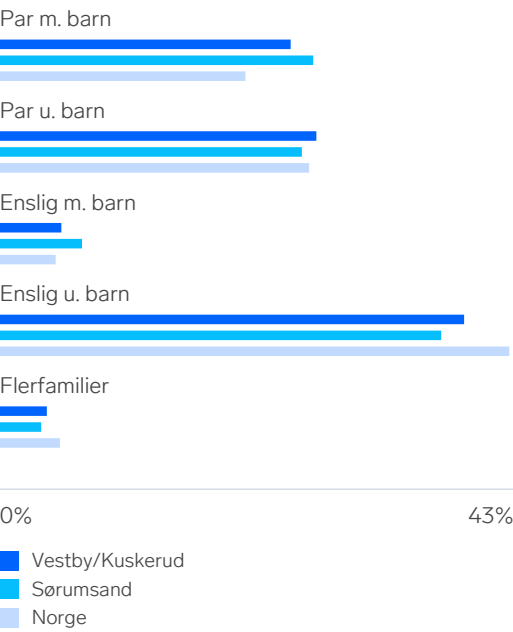
-  Fokus Butikksenter
- 4 min 

-  Vitusapotek Sørumsand
- 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

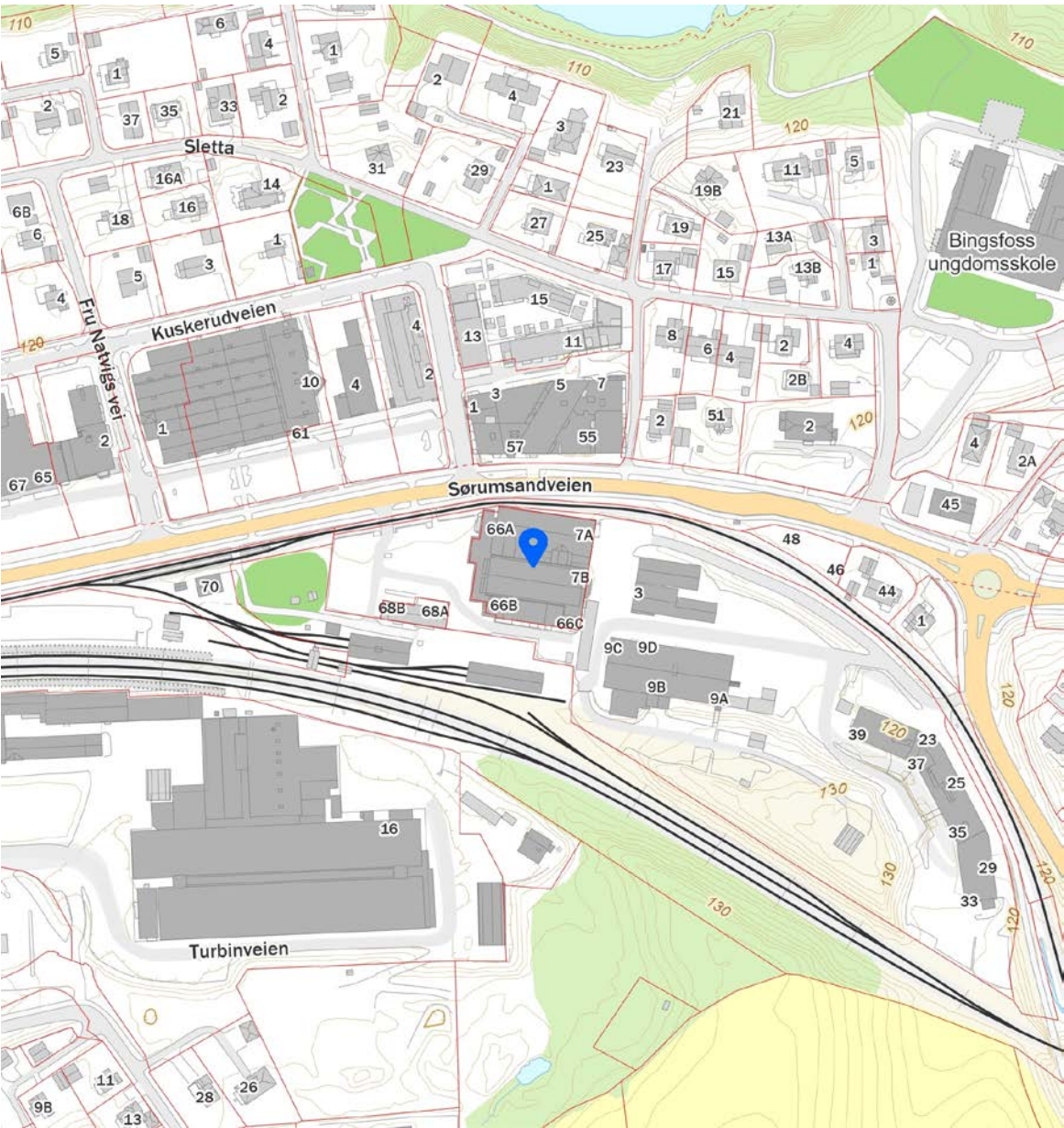
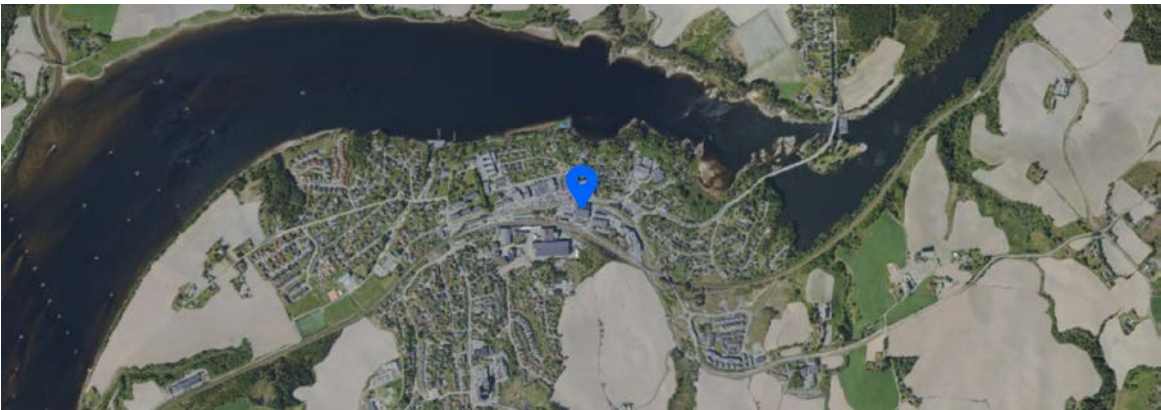


Familiesammensetning



Sivilstand

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



føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Synnøve Sameien
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Sørumsand Industribygg AS



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.01.26
Vår ref.: 511 / 10
Meglers ref.: 04260010

Boligopplysninger

Seksjon	10	Bolignr	H0207
Boligselskap	511 Sørumsand Park Sameie	Etasje	1.etg
Adresse	SØRUMSANDVEGEN 66 C, 1920 SØRUMSAND	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Cynthia Kipendo Mubalama	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 14.01.26: kr 4 773,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	4 404	4 404	4 404	4 404	4 404	4 404
Internett og tv-kostnader	369	369	369	369	369	369
Total	4 773	4 773	4 773	4 773	4 773	4 773

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	511 Sørumsand Park Sameie (orgnr. 997344553)
Antall enheter	40
Styrets e-post	Styret@sorumsandpark.no
Styreleder	Jonas Nicolai Angermo (91355356)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 21008982)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	246/366
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 8,00
Formue	kr 8 934,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bygningsforsikringen via Gjensidige fordeles med Sørumsand Industribygg. 34 % for sameiet og 66 % for SIB.

Sameiet har egen hjemmeside: www.sorumsandpark.no

Sameiet består av 40 boligseksjoner, seksjon 6-40. Seksjon 1-5 er næringsseksjoner og tilhører Sørumsand Industribygg.

Strømkostnader for 6 p-plasser faktureres Sørumsand Trævare Fabrik AS årlig fra sameiet.

Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2022

Sameiets epost: styret@sorumsandpark.no

Innkalling til ordinært årsmøte 12.06.2025 for 511 Sørumsand Park Sameie.

Møtested: Sørumsandveien 66c, Møterom Biblioteket

Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og 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: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Jonas Angermo velges til møteleder. Christoffer Blix signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsmelding/info til beboere over arbeid utført.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 987 782 (mot 1 987 200)
Utgifter: 2 008 169 (mot budsjett 1 675 094)

Resultat: - 20 236 (mot budsjett 292 106)
Arbeidskapital pr 31.12: 311 21

Sameiet fikk uforutsett høy forsikringspremie i 2024, og et større avvik kan dermed sees i budsjettet. Sameiet har vært i dialog med forsikringsmegler, og fikk byttet til en rimeligere forsikring i 2025 enn hva andre aktører kunne tilby.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Presenteres på årsmøte

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000,-

Sak 5: Personvalg

Kandidater til Styreleder (1 år):

- Jonas Nicolai Angermo

Kandidater til Styremedlem (1 år):

- Christoffer Blix

Resultatregnskap 2024

Sørumsand Park Sameie
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 977 390	1 782 792	1 967 200	2 332 000
Annen driftsinntekt	2	10 392	37 008	0	33 750
Sum driftsinntekter		1 987 782	1 819 800	1 967 200	2 365 750
Kostnader					
Lønnskostnad	3	74 165	114 100	109 000	74 165
Konsulenttjenester	4	127 761	156 921	130 600	118 300
Kontingenter		2 842	242	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	5	194 423	393 285	171 997	107 000
Forsikringer		578 787	146 983	162 000	920 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	541 248	498 348	548 000	590 000
Energi og fyring		120 045	126 445	122 000	131 000
Kabel-TV og telefoni		218 530	187 895	214 000	232 000
Driftskostnader	7	108 964	258 843	175 999	145 720
Leiekostnader		0	1 533	0	5 000
Andre driftskostnader	8	37 775	42 913	38 498	25 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		3 629	0	0	0
Sum driftskostnader		2 008 169	1 927 507	1 675 094	2 351 385
Driftsresultat før finansposter		-20 387	-107 707	292 106	14 365
Finansielle poster					
Finansinntekt		302	281	0	0
Finanskostnad		151	0	0	0
Sum finansposter		151	281	0	0
Årsresultat		-20 236	-107 426	292 106	14 365
Overført til annen egenkapital	9	-20 236	-107 426	0	0
Sum disponering		-20 236	-107 426	0	0

Sørumsand Park Sameie

HUSORDENSREGLER
for Sørumsand Park seksjonssameie

(Fastsatt på konstituerende sameiermøte 16. mars 2012,
med endringer i sameiermøte 21. januar 2014 og 11. mars 2015)

1. Formål / styrets ansvar
 - a) Formålet med våre husordensregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer.
 - b) Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.
 - c) Det vises også til sameiets vedtekter som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.
 - d) Husordensreglene skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er også ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.
 - e) Foreldre er ansvarlig for at barna innretter seg etter sameiets regler.
 - f) Mislighold eller brudd på husordensreglene vil gi konsekvenser for andelseier.
 - g) All skriftlig informasjon fra styret er like bindende som selve husordensreglene.
 - h) Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Styret kan kontaktes på e-post styret@sorumsandpark.no, eller benytte postkassen merket «Post til styret». Flere kontaktdetaljer finnes på våre oppslagstavler.
 - i) Oppslag over de respektive styremedlemmer skal til en hver tid henge på oppslagstavlen.
2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
 - a) Styret og beboerne i Sørumsand Park seksjonssameie skal og må innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
 - b) Branninstruks og nødnummer skal alltid henge lett synlig på vår oppslagstavle.
 - c) Samtlige beboere plikter å sette seg godt inn i husets rømningsveier slik at man får tømt bygget raskest mulig ved en eventuell evakuering.
 - d) Hver boenhet skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier. Rømningsplansjer finnes ved inngangen til hver etasje:
 - o 2. etasje: Rømningsvei gjennom korridor og utgangsdør, eller gjennom vindu ved hjelp av brannvesenets stigebiler, som også er en godkjent rømningsvei.
 - o 4. etasje: Det er rømningsveier i begge ender av korridoren skiltet med Exit-skilt. Det henger en plansje ved sikringsskapet i etasjen hvor rømningsveier er merket.Husk at heis ikke regnes som rømningsvei.
 - e) Boligselskapet har ansvar for at det finnes røykvarslere og brannslukkere i alle boenheter. Samtlige leiligheter og fellesområder har også rislingsanlegg.
 - f) Seksjonseierne har selv ansvar for vedlikehold av brannslukkingsutstyr og testing av batterier. Pulverapparat bør vendes/snus hvert halvår så innholdet ikke «pakker» seg.

Sørumsand Park Sameie

- g) Styret er ansvarlig for anskaffelse og utplassering av faste installasjoner, samt frie rømningsveier. Beboerne er ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer.
- j) Fellesområder skal være utstyrt med tilstrekkelig slokke- og varslingsutstyr:
 - o Brannslukker henger på veggen ved siden av strømmålerne i 4. etasje, samt inngangsparti
 - o Det er 2 brannvarslere i hver korridor
- k) Grunnet smale korridorer, som også er regulert for evakuering, er det ikke tillatt å plassere noen gjenstander utenfor egen leilighetsdør. Dette gjelder; dørmatter, skotøy, blomsterurner, barnevogner o.l.
- l) Om noe oppleves som mistenkelig skal det umiddelbart rettes til styret.

3. Ro og orden i leilighet

- a) Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
- m) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
- n) Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende må ikke være til sjenanse for naboer.
- o) Mandag til fredag skal det ikke foregå støyende arbeider etter kl. 20:00. Lørdag skal det ikke foretas støyende arbeider før kl. 10:00 og etter kl.17:00. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.
- p) Klager på støy skal i første omgang rettes direkte til støyende beboer. Hvis dette ikke hjelper, skal klage rettes til styret.
- q) Risting og lufting av tepper, sengetøy og lignende fra vindu og/eller terrasse skal ikke forekomme. Det skal heller ikke kastes søppel, gjenstander eller sigarettneiper fra terrassene.
- r) Fasade:
 - o Vegger på private terrasser må ikke males eller lakkas. Terrasseveggene er laget av materiale fra lerk, som vil gråne naturlig etter hvert.
 - o Alle markiseduker skal være enhetlige.
 - o Parabolantennar eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten et flertallsvedtak i sameiermøte.
- s) Den enkelte sameier er ansvarlig for å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av vann og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte seksjon.
- t) Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, kun toalettpapir.
- u) Sluk og avløp skal renses regelmessig.

4. Fellesarealer

- a) Alle har råderett over egen leilighet, men i fellesarealene må man etterleve de regler som fastsettes og forvaltes av styret.
- b) Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene slik at det hindrer andre i sameiet å bruke disse fritt.
- c) Fellesarealer, både utvendig og innvendig, skal til en hver tid holdes ryddig.
- d) Sykler, sportsutstyr og andre gjenstander skal kun plasseres på henvist område.
- e) I sykkelbod skal kun sykler, barnevogner i bruk eller rullatorer plasseres. Alt annet skal oppbevares i egen bod.
- f) Utvendig vannkran skal ikke benyttes med mindre det er gitt spesiell tillatelse fra styret.

Sørumsand Park Sameie

- g) Utgangsdør skal alltid holdes låst. Koden til utgangsdør er personlig, og må ikke oppgis til utenforstående. Man skal også være varsom med å slippe inn andre enn egne besøkende.
- h) Vår fellesterrasse skal alltid forlates ryddig etter bruk og møblene settes pent på plass.
- i) Det er ikke tillatt å røyke på fellesterrassene.
- j) Grunnet stor brannfare, er bruk av kullgrill på uteområder strengt forbudt.
- k) Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesrom, oppganger eller garasje.
- l) Navneskilt på postkasser skal være enhetlige. Det skal ikke klistres egne lapper på postkassene, men henvende seg til styret ved endring. Navneskilt skal sitte igjen ved flytting, styret lager nytt skilt til neste beboer.

5. Parkering / garasje

- a) Alle leiligheter er tildelt en merket biloppstillingsplass i garasjeanlegget med eksklusiv rett til å bruke. Man kan ikke benytte seg av plasser som ikke er i bruk.
- b) Ved behov for ytterligere biloppstillingsplass kan man søke om å få leid plass av andre beboere i sameiet. Man fyller da ut et fremleieskjema på lik linje som ved utleie av leilighet. Det henvises punkt 8.C. «Eierskifte/Fremleie».
- c) Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet.
- d) Man må ikke benytte sin biloppstillingsplass som lagringsplass. Kun 4 bildekk som må være plassert innenfor egen oppmerket biloppstillingsplass.
- e) Avskiltede biler skal ikke oppbevares i sameiets garasjeanlegg. Dispensasjon kan gis av styret.
- f) Det er forbudt å oppbevare lettantennelige væsker i garasjeanlegget. Dette vil bli fjernet umiddelbart uten å forhåndsvarsle eier.
- g) I garasjeanlegget, som ellers i våre fellesrom, skal det ikke etterlates noen form for søppel. Dette gjelder også utenfor den enkeltes bod.

6. Avfallshåndtering

- a) Sameiet har felles avfallshåndtering på egen grunn.
- b) Samtlige beboere skal innrette seg etter følgende punkter:
 - o All søppel skal kastes i merkede containere
 - o Det skal ikke plasseres søppel eller annet avfall utenfor containerne
- c) Borettslaget har kildesortert avfallshåndtering:
 - o Husholdningsavfall sorteres i grønne poser
 - o Annet avfall, inklusive plastikk, skal kastes i vanlige bæreposer/søppelposer
 - o Avfallsposer skal knytes igjen med doble knuter
 - o Papp/papir skal flatpakkes og kastes i egen container
 - o Glass og metall skal kastes i egne miljøstasjoner som er plassert rundt på Sørumsand
- d) Se for øvrig egne oppslag over hva som er tillatt å kaste i våre containere og hva man selv har ansvar for å levere i glass-/metallcontainer eller på nærmeste gjenvinningsstasjon.

Nærmeste gjenvinningsstasjon for Sørumsand Park er Sørum gjenvinningsstasjon, Fossumveien, Sørumsand, www.roaf.no

Sørumsand Park Sameie

7. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom, inkludert egen terrasse.
- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dyrehold begrenses til 1 hund eller 1 katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er et mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet. Søknadsskjema, se punkt 9.
- Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendommen.

8. Eierskifte / fremleie

- Ved eierskifte sørger styret for at nye beboere mottar all viktig informasjon som; husordensregler, vedtekter etc. Det samme gjelder ved fremleie.
- Ved fremleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leieboere setter seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter.
- Alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon må fylle ut et fremleieskjema (se punkt 9). Dette skjemaet skal være styret i hende før leietaker flytter inn.

9. Skjema

Skjemaene det henvises til, kan fås ved henvendelse til styret eller lastes ned fra våre nettsider www.sorumsandpark.no.

Sørumsand Park Sameie

VEDTEKTER for Sørumsand Park seksjonssameie

(Fastsatt på konstituerende årsmøte 11. august 2011,
med endringer i årsmøte 11. mars 2014, 11. mars 2015, 14.mars 2018, 2. juni 2020, og 30.04.24)

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørumsand Park seksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst den 7. juni 2011.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 246, bnr. 366 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom 40 eierseksjoner, hvorav 36 for boligformål og 4 til næringsformål. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med tak, vegger, inngangsdører og vinduer. Terrasser er ikke fellesarealer.

3. Krav til deltakere i sameiet og rettslig råderett over seksjonen

Enhver har rett til å kjøpe seksjon og bli seksjonseier i Sørumsand Park seksjonssameie. Seksjonene er fritt omsettelige. For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller fremleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger, unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved overdragelser/salg må den nye eieren betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Etter eierseksjonsloven § 24, kan staten, fylkeskommuner, kommuner o.l erverve inntil 10 % av boligseksjonene, som i Sørumsand Park sameie tilsier 4 seksjoner.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

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

Videre er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlike. Innvendige forandringer er tillatt dersom bygningsloven og byggeforskriftene følges og forandringen ikke er til skade eller ulempe for fellesarealer eller andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Fellesarealer som ligger utenfor bruksenheter og som er nødvendig rømningsvei kan kun benyttes av andre seksjonseiere til rømning. Ingen seksjonseier kan benytte slike arealer slik at rømning vanskeliggjøres.

Seksjonene har rett til 31 parkeringsplasser på gnr. 46 og bnr. 8, mens næringsseksjonene har rett til de øvrige plasser som stilles til disposisjon på bnr. 8. Det er i tillegg oppført 3 carporter på gnr 46 og bnr. 366.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Parabolantennar eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte-

Markiser tillates montert etter enstemmig vedtak i styret. Styret fastsetter således type og farge. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier. Ingen seksjonseier kan pålegges å montere markise.

Vegger på private terrasser må ikke males eller lakkes. Terrassene er laget av materiale fra lerk, som vil gråne naturlig etter hvert.

Styret har fullmakt og myndighet til fortløpende å kunne foreta endringer i husordensreglene, uten at dette skal besluttet på ordinært- eller ekstraordinært årsmøte.

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

5. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunden under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til 1 hund eller 1 katt per seksjon.

Overtredelse av disse bestemmelser er et mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet.

6. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å sørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og utendørs tilleggsarealer. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Seksjonseiere med balkonger i 5. etg har ansvar for at den ytterste delen av terrassen måkes for snø vinterstid, slik at rømningsveien holdes åpen til enhver tid. Såfremt dette ikke blir utført, kan styret engasjere vaktmesteren til å utføre dette for seksjonseiers regning.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg herunder alt utvendig vedlikehold på bygningene påhviler seksjonseiernes fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Kostnader til vedlikehold og påkostninger som kun boligseksjonene har nytte av skal fordeles mellom boligseksjonene etter deres innbyrdes sameiebrøk, mens kostnader til vedlikehold og påkostninger som kun næringsseksjoner har nytte av skal bæres av denne.

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

7. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes-felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Felleskostnader kun relatert til boligseksjonene skal fordeles på disse etter innbyrdes sameiebrøk, mens kostnader kun relatert til næringsseksjonen skal bæres av denne. For seksjonseiernes-felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet i sameiets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Den enkelte beboer plikter å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannsløkkings-utstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

Våre korridorer er også merket som rømningsveier. Av den grunn er det tatt et styrevedtak på at det ikke er tillatt å oppbevare følgende gjenstander utenfor leilighetsdør; dørmatter, skotøy, blomsterurner, barnevogner o.l.

9. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameier-forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet-

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet.–Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede. Styremedlemmer og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ledelse og protokoll

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

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

Stemmeberegning og flertallskrav

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

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

Hvis tiltakene etter g) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

For vedtak som forskyver kostnadsfordelingen mellom boligseksjonene og næringsseksjonen eller andre vedtak som har betydning for næringsseksjonen kreves tilslutning fra eier av denne.

Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

11. Styret

Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Valg av styre

Styret består av 3 styremedlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år og varamedlem for ett år. Det er viktig at ikke hele styret står på valg samtidig.

Ved valg av ny styreleder, plikter den foregående å hjelpe til med å sette den nye styreleder inn i de respektive arbeidsoppgaver.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styremøter

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

Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøre med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmer selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Representasjon

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

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Herunder gjelder at ved praktisering av denne bestemmelsen skal det tas særlig hensyn til næringsseksjonens behov.

13. Forretningsfører og funksjonærer

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

14. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem til det ordinære årsmøtet. Sameiets regnskap skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

15. Mislighold

Pålegg om salg

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

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

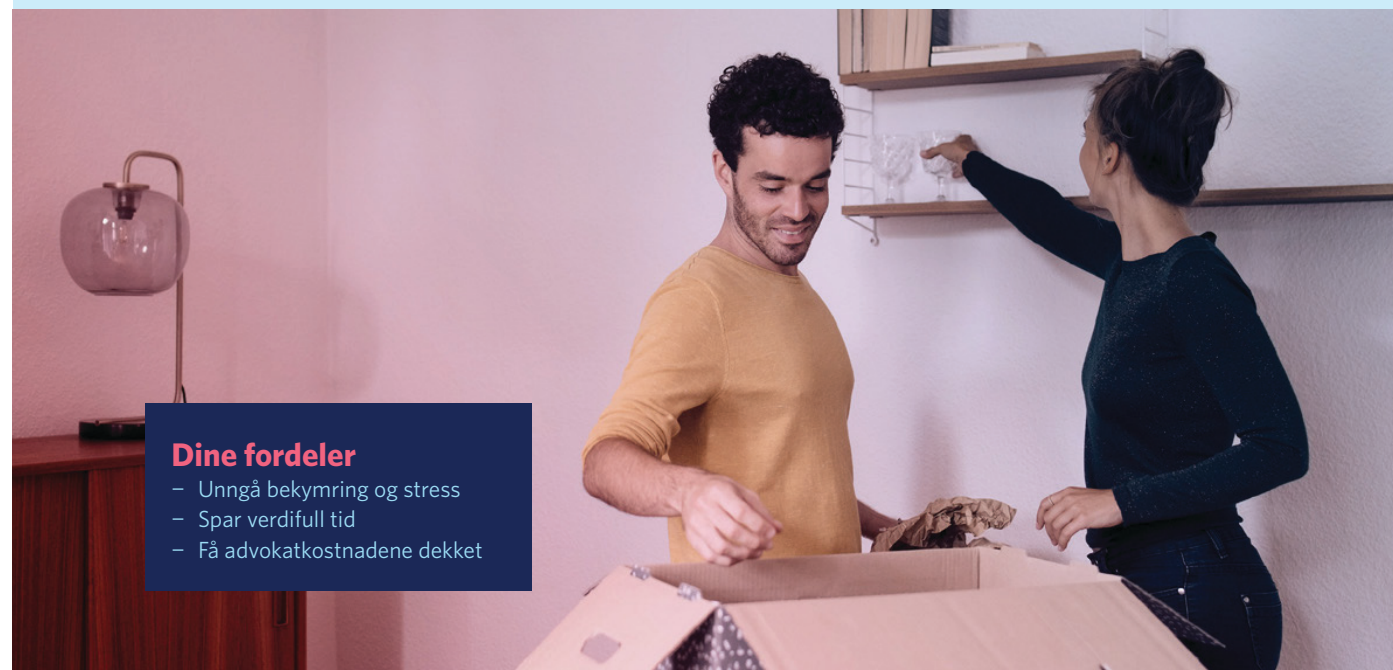
Krav om fravikelse (utkastelse)

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i «Lov om eierseksjoner» av 16.6.2017, nr. 65.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING