NORDVIK

Fuglekongestien 8

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fuglekongestien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 3-roms selveier i 2.etasje - Solrik balkong - Biloppstillingsplass - Lave felleskost. - Barnevennlig

Prisantydning	**3 100 000,-**
Omkostninger	**78 590,-**
Totalpris	**3 178 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 132,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Attraktiv 3-roms leilighet i 4-mannsbolig med svært god beliggenhet i et familievennlig område på Sørumsand. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med en gunstig intern plassering som sikrer ro og gode lysforhold. Området preges av naturskjønne turområder, samtidig som det er kort avstand til nærbutikk, idrettsanlegg og sentrum med togforbindelse.

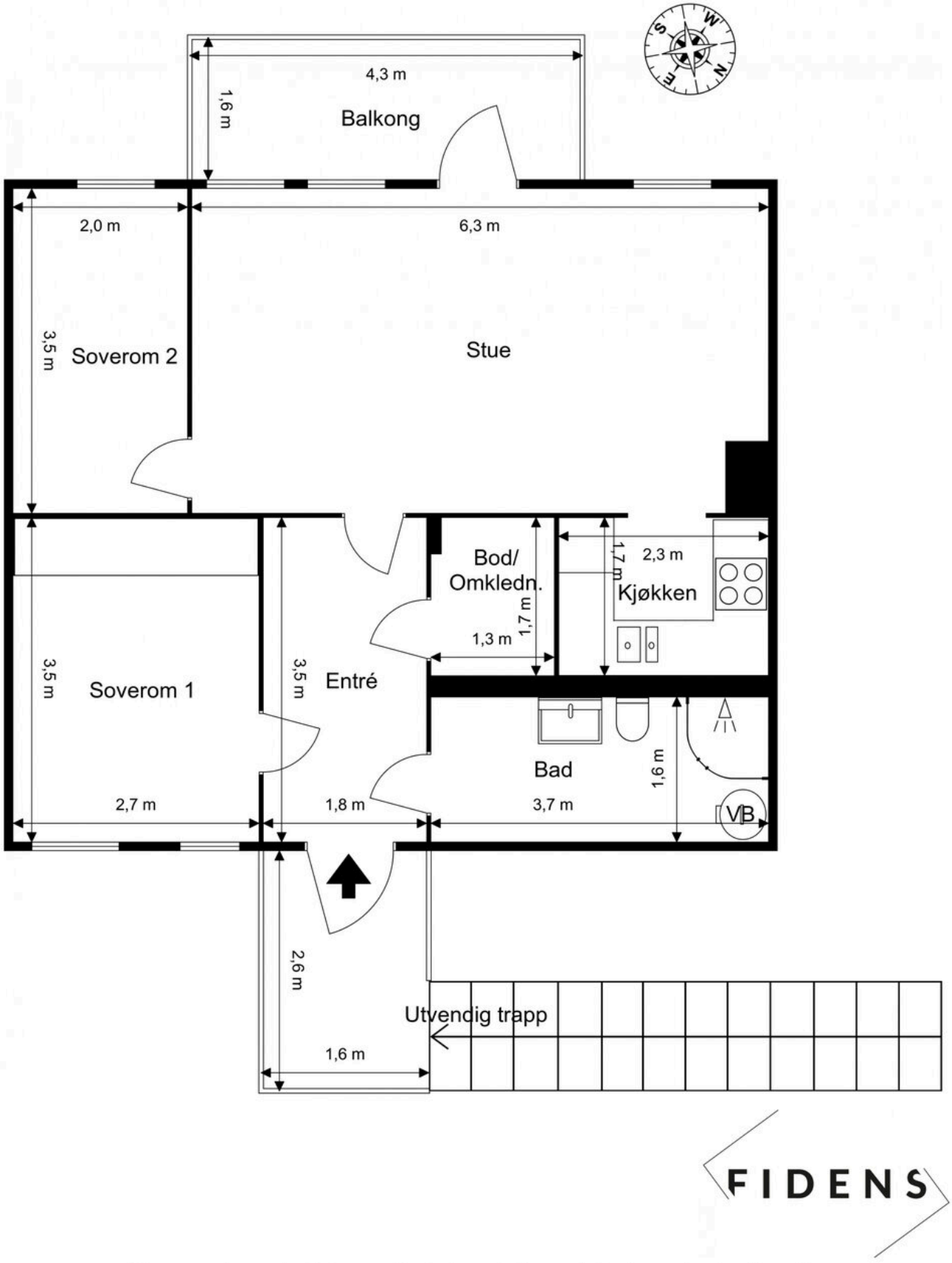
Boligen inneholder bl.a. en innbydende stue med utgang til solrik veranda. Kjøkkenet har en åpen løsning, 2 gode soverom, flislagt bad samt innvendig og utvendig bod. Biloppstillingsplass medfølger rett på utsiden. Boligen er nymalt både innvendig og utvendig.

Kort vei til busstopp. Sørumsand togstasjon ligger ca. 2,7 km fra leiligheten. Herfra går det tog mot Oslo (ca. 27 min).

Med bil tar det ca. 20 min til Lillestrøm og ca 45 min til Oslo.

Fuglekongestien 8, Sørumsand

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Her er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spisestue.





Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene, noe som bidrar til forutsigbare månedlige bokostnader.

Balkongen fikk nytt terrassegulv og overflatebehandling i 2026.















Det er direkte inngang fra entreen til praktisk omkledningsrom (opprinnelig bod), perfekt til oppbevaring av yttertøy og sko.





Innvendig bod. Perfekt for oppbevaring.

Leiligheten har et kaldtloft (uinnredet loft) over seg, som kan brukes som lagringsplass.









Boligen disponerer en fast oppmerket parkeringsplass utvendig. Det er i tillegg etablert 6 stk. gjesteparkeringsplasser på fellesområdet.





7808250865816

Bussholdeplass like ved.






GJESTE


REMA 1000
MAIKEN
1000


EXTRA
nille
vitusapotek
EUROSKO
FLØRISS
buddy
fokus
P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0536/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fuglekongestien 8, 1920 SØRUMSAND
Gnr 325, bnr 222, snr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Senad Ibrisevic
Parween Ibrisevic

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 191 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre og innvendig bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod/ Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. NB! Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Utover ovennevnte areal medfølger en parkeringsplass (4. plass fra venstre) på felles parkeringsareal ved inngangspartiet. Parkeringsareal romer også gjesteparkering.
Kaldtloft over leilighet kan brukes som lagringsplass ved å etablere gulv. Kaldtloft har lav høyde og arealet er ikke målt da gulv ikke er etablert.

Innhold
Leiligheten består av:
2. Etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre og innvendig bod.

5 m². Utvendig bod/ Sportsbod.

Standard
Stue:
En lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Rommet har en fin størrelse med gode

møbleringsmuligheter og plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord. Nye laminatgulv og nymalte overflater gir rommet et lyst og tiltalende uttrykk. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager, med god plass til utemøbler og hyggelige stunder utendørs. Balkongen fikk nytt terrassegulv og overflatebehandling i 2026.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en praktisk innredning fra Huseby med slette fronter, godt med skap- og benkeplass og en funksjonell utforming som gjør det enkelt å trives med både hverdagsmat og større måltider. Frontene er nylig malt og gir kjøkkenet et lysere og mer tidsriktig preg. Benkeplaten har steinimitert laminat, og kjøkkenet har oppvaskkum i rustfritt stål samt plass til komfyr og kombinert kjøle-/fryseskap.

Soverom 1:
Et lyst og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De nymalte overflatene og det nye laminatgulvet skaper et lyst og harmonisk uttrykk, og rommets gode størrelse gjør det enkelt å innrede etter egne ønsker. Et rolig og innbydende rom med fine kvaliteter for avslapning og hvile.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er et fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her bidrar nytt gulv og nymalte overflater til et lyst og velholdt uttrykk. Rommet har gode møbleringsmuligheter og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten man trenger et ekstra soverom eller en separat arbeidsplass.

Bad:
Badet er praktisk innredet med flislagte gulv og vegger, downlights i himlingen og gulvvarme som gir ekstra komfort. Her er det dusj, servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert på badet. En funksjonell løsning hvor de viktigste fasilitetene er samlet på en oversiktlig og arealeffektiv måte.

Entré:
En lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Nymalte overflater og nytt laminatgulv skaper en fin helhet allerede fra inngangspartiet. Her er det gode muligheter for garderobe, knagger og skooppbevaring, slik at yttertøy og hverdagsting enkelt kan holdes organisert.

Innvendig bod:
Den innvendige boden gir verdifull og lett tilgjengelig oppbevaringsplass i selve leiligheten. Her kan man praktisk oppbevare alt fra støvsuger og rengjøringsutstyr til sesongartikler og andre ting man ønsker å ha ute av syne – en nyttig kvalitet som gjør det enklere å holde boligen ryddig og organisert.

Overflater:
- Gulv: Nye laminatgulv (2026) i stue, kjøkken, soverom og entré. Flislagt gulv på bad.
- Vegger: Malte overflater (2026) i alle rom, flis på bad.
- Himling: Malt, med downlights på bad.Kjøkkenfronter malt i 2026.

Tekniske installasjoner:
- Mekanisk avtrekksventilasjon.
- Varmtvannsbereder (198L, 2003.)
- Elektrisk anlegg med automatsikringer, kontrollert og utbedret i 2023.
- Plast vannrør (rør-i-rør), fordelerskap på bad.
- Avløpsrør i plast, mangler lokk under kjøkkenvask.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
- Beskrivelse: Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Inngangsdør med 3-lags glass.
- Avvik: Værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Tiltak: Rengjør, skrap og mal/behandle overflater for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Taktekking:
- Beskrivelse: Saltak tekket med betongstein fra byggeåret.
- Avvik: Skader på beslag (takhette til ventilasjon sitter ikke ordentlig, glippe på nedsiden). Undertak har nådd alder for usikker funksjon.
- Tiltak: Monter og fest ventilasjonshette bedre. Jevnlig kontroll av taktekking og beslag anbefales.

Kjøkken – Overflater og innredning
- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Huseby, malt i 2026.
- Avvik: Fuktskader i skjøten på benkeplate.
- Tiltak: Utbedre og forsegle skade på innredningen. Jevnlig vedlikehold av hengsler og skinner.

Avløpsrør
- Beskrivelse: Plastavløp under oppvaskkum.
- Avvik: Manglende lokk på kobling for oppvaskmaskin.
- Tiltak: Anskaff lokk for kobling, kontroller avløpet.

Varmtvannsbereder

- Beskrivelse: 198L bereder fra 2003, plassert på bad.
- Avvik: Bereder har nådd alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Tiltak: Hold berederen under observasjon, planlegg utskifting.

Bad – Overflate vegg/himling
Beskrivelse: Flislagte vegger, malt himling.
Avvik: Ubehandlet materiale (listverk/foringer) utsatt for vannsøl og fukt.
Tiltak: Beskytt materialet med fuktbestandig overflatebehandling.

Bad – Membran, tettesjikt og sluk
- Beskrivelse: Banemembran under flis, plastsluk.
- Avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp membran ved dør (20mm, krav 25mm).
- Tiltak: Installer dusjkabinett for å beskytte overflater og tettesjikt. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk.

Bad – Sanitærutstyr
- Beskrivelse: Dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, klosett.
- Avvik: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
- Tiltak: Behandle og forsegle overflater for å stanse ytterligere skader.

Bad – Ventilasjon
- Beskrivelse: Mekanisk avtrekk.
- Avvik: Luftmengde vurdert å være for liten (ventilasjon ute av drift).
- Tiltak: Sett i stand mekanisk avtrekksventilasjon.TG3 (store/alvorlige avvik):

Bygningsdeler som har fått TG3:

Kjøkken – Avtrekk
- Beskrivelse: Mekanisk avtrekksvifte med utkast ut i det fri.
- Avvik: Avtrekk fungerer ikke (kjøkkenhette demontert).
- Tiltak: Etabler eller forbedre avtrekk over koketopp.

Ventilasjon (generelt)
- Beskrivelse: Mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken.
- Avvik: Styreenhet på kjøkkenet fjernet, ventilasjon ute av drift.
- Tiltak: Utbedre mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Bad – Overflate gulv
- Beskrivelse: Flislagt gulv.
- Avvik: Sprekker i silikonfug, gulvskinne for dusjhjørne danner sperre mot sluk.
- Tiltak: Utbedre fugene, sikre at lekkasjevann ledes til sluk (f.eks. drenshull i gulvskinne).

Parkering
Det medfølger egen parkeringsplass på felles parkeringsareal ved inngangspartiet, noe som gir enkel og praktisk parkering i umiddelbar nærhet til boligen. Parkeringsplassen er den fjerde plassen fra venstre. Det er i tillegg tilrettelagt for gjesteparkering på det felles parkeringsområdet.

Modernisering og påkostninger
2026: - Taket ble vasket og nymalt fasade det kostet sameiet 1.700.000 kr delt på 21 beboer .Nytt gulv på terrassen og ved inngangsparti skiftet av sameiet Innvendig nytt gulv malt vegger kjøkken.
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 16. november 2020.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja.
- Forsikret i: Sameiet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Martin AS vasket taket fasade og malt hele fasade skiftet ut terase og
inngangsparti gulv treverk alt i 2026

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Komfyr og kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming som hovedkilde, med mulighet for installasjon av vedovn. I tillegg er det elektrisk gulvvarme på badet. Det er ikke oppgitt at det finnes andre oppvarmingskilder som varmepumpe eller sentralfyring

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ingen opplysninger om tidligere strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 132,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene for den aktuelle seksjonen er oppgitt til kr 2 132,- per måned, fordelt slik:

Felleskostnader: kr 1 174,-
Kabel-TV: kr 627,-
Vedlikehold: kr 298,-
Velkonto: kr 33,-

Kommunale avgifter
Kr 16 683,-pr. 2025

Kommunale avgifter for eiendommen utgjorde totalt kr 16 683,52 i 2025.

Fordelt på
- Avløp med kr 7 733,45,-
- Renovasjon med kr 3 405,73,-
- Vann med kr 5 544,34,-

Avgiftene består av både faste gebyrer og forbruksavhengige kostnader, og det må derfor påregnes variasjoner fra år til år som følge av blant annet endret forbruk og kommunale satser.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 675 322,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 701 289,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fuglekongestien Boligsameie, orgnr. 886356072

Om sameiet
Fuglekongestien Boligsameie, org.nr. 886 356 072, er et eierseksjonssameie. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen, bruksenhetene og fellesarealene, samt vedlikehold og fornyelse av felles anlegg. OBOS forestår regnskapsførsel og innkreving for sameiet. Kommunikasjon med eierne skjer elektronisk, blant annet via Vibbo, e-post og SMS.

På ordinært årsmøte 9. mars 2026 deltok 14 stemmeberettigede. Følgende saker ble blant annet behandlet:

Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
Årets resultat ble vedtatt overført mot egenkapitalen.
Styrehonoraret ble fastsatt til kr 60 000,-.
Det var ingen innkommende forslag til behandling.

Ole Jørgen Eriksen ble valgt som styreleder.
Det ble foretatt valg av styremedlemmer, varamedlem og valgkomité.
Vedlikehold og planlagte arbeider

Styrets årsrapport omtaler følgende arbeider og forhold i sameiet:

Vannlekkasje i nr. 9 og nr. 28.
Planlagt malingsprosjekt.
Diverse snekkerarbeider og vedlikehold.
Dugnad.
Oppfølging av lekeplassen.
Oppfølging av søppeldunker.
Det ble avholdt fem styremøter i perioden.

Sameiet hadde i 2025 betydelige vedlikeholdskostnader. Totalt ble det kostnadsført kr 372 539,- til drift og vedlikehold. Dette fordelte seg blant annet på kr 280 461,- til bygninger, kr 71 829,- til utvendige anlegg, kr 14 156,- til ventilasjonsanlegg og kr 2 250,- til garasjeanlegg. I tillegg ble det blant annet brukt kr 44 055,- på snørydding og kr 28 900,- på gressklipping.

Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon nærmere opplysninger om omfang, fremdrift, kostnadsramme eller finansiering av det planlagte malingsprosjektet. OBOS presiserer også at de kun er regnskapsfører og derfor ikke nødvendigvis sitter med informasjon om planlagte rehabiliteringsarbeider, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak eller fremtidige endringer i felleskostnadene. Slike forhold må eventuelt avklares med styret.

I henhold til vedtektene er det knyttet bruksrett til oppstillingsplass for personbil til bruksenhetene i samsvar med sameiets parkeringsplan. Den parkeringsplassen som tilhører den enkelte bruksenhet er varig unntatt øvrige sameieres bruk. For seksjoner på bakkenivå kan ubebygget areal inngå som tilleggsareal til bruksenheten slik dette fremgår av seksjoneringen, mens balkong for seksjoner i 2. etasje inngår som del av hoveddelen.

Veier og parkeringsplasser brøytes av innleid maskin. Gangstier må etter husordensreglene måkes av beboerne. Dersom parkerte biler hindrer brøyting, må den enkelte beboer selv måke egen parkeringsplass.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves styregodkjennelse ved eierskifte. Vedtektene fastsetter at overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret, som skal gi skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan etter vedtektene bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved overdragelse plikter selger å gjøre ny eier kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Eierskifte skal også meldes til OBOS med kopi til styreleder.

Ingen kan etter vedtektene erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som fremgår av vedtektene.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskapets årsregnskap og øvrige dokumentasjon er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dokumentene oversendt.

Sameiets regnskap for 2025 viste samlede driftsinntekter på kr 656 072,- og samlede driftskostnader på kr 830 577,-. Årsresultatet var dermed kr -160 534,-. Styret opplyser at overføringer fra sparekonto til driftskonto i forbindelse med diverse snekkerarbeider og vedlikehold gjør at det faktiske resultatet ikke kommer tydelig frem av resultatoppstillingen alene. Årsregnskapet ble godkjent på årsmøtet 9. mars 2026.

Per 31.12.2025 hadde sameiet:

Opptjent egenkapital på kr 623 299,-.
Samlede omløpsmidler på kr 638 799,-.
Kr 297 638,- på driftskonto.
Kr 214 760,- på sparekonto.
Kortsiktig gjeld på kr 15 500,-.
Ingen registrert pantstillelse eller garantiansvar.

Regnskapet for 2025 er revidert av BDO AS. Revisor har konkludert med at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2025 og resultatet for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Det foreligger et planlagt malingsprosjekt, men mottatt dokumentasjon angir ikke kostnadsramme eller om dette vil medføre økte felleskostnader eller annen innbetaling fra seksjonseierne. Dette bør avklares med styret før det gis mer konkrete opplysninger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets årsregnskap og øvrige dokumentasjon er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dokumentene oversendt.

Sameiets regnskap for 2025 viste samlede driftsinntekter på kr 656 072,- og samlede driftskostnader på kr 830 577,-. Årsresultatet var dermed kr -160 534,-. Styret opplyser at overføringer fra sparekonto til driftskonto i forbindelse med diverse snekkerarbeider og vedlikehold gjør at det faktiske resultatet ikke kommer tydelig frem av resultatoppstillingen alene. Årsregnskapet ble godkjent på årsmøtet 9. mars 2026.

Per 31.12.2025 hadde sameiet:

Opptjent egenkapital på kr 623 299,-.
Samlede omløpsmidler på kr 638 799,-.

Kr 297 638,- på driftskonto.
Kr 214 760,- på sparekonto.
Kortsiktig gjeld på kr 15 500,-.
Ingen registrert pantstillelse eller garantiansvar.

Regnskapet for 2025 er revidert av BDO AS. Revisor har konkludert med at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2025 og resultatet for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Det foreligger et planlagt malingsprosjekt, men mottatt dokumentasjon angir ikke kostnadsramme eller om dette vil medføre økte felleskostnader eller annen innbetaling fra seksjonseierne. Dette bør avklares med styret før det gis mer konkrete opplysninger.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet har fastsatte husordensregler med formål om å sikre et godt og trivelig bomiljø.

Det skal være vanlig ro i boenhetene mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager. Støyende arbeid skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager eller på søn- og helligdager.

Beboerne skal vise hensyn til øvrige beboere ved blant annet bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling og fest. Lufting og risting av tepper, dyner og lignende skal ikke skje fra balkong. Grilling på veranda eller terrasse skal av hensyn til brannfare og røyk foregå med gass- eller elektrisk grill.

Fellesarealene er tilgjengelige for alle og skal behandles med hensyn. Beplantning og nysådde plener skal ivaretas, og avfall skal sorteres i henhold til merkingen på sameiets avfallscontainere. Søppel skal ikke plasseres utenfor containerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjonseier har ansvar for forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet og skal sørge for at manglende vedlikehold ikke medfører skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealene og sameiets felles tekniske anlegg. Vedtektene omtaler blant annet felles avløpssystemer, interne veier, vann- og avløpsledninger, lekeplasser og parkeringsplasser som ikke er tillagt den enkelte bruksenhet. Kostnader til felles vedlikehold fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dyrehold
Sameiet har fastsatte husordensregler med formål om å sikre et godt og trivelig bomiljø.

Det skal være vanlig ro i boenhetene mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager. Støyende arbeid skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager eller på søn- og helligdager.

Beboerne skal vise hensyn til øvrige beboere ved blant annet bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling og fest. Lufting og risting av tepper, dyner og lignende skal ikke skje fra balkong. Grilling på veranda eller terrasse skal av hensyn til brannfare og røyk foregå med gass- eller elektrisk grill.

Fellesarealene er tilgjengelige for alle og skal behandles med hensyn. Beplantning og nysådde plener skal ivaretas, og avfall skal sorteres i henhold til merkingen på sameiets avfallscontainere. Søppel skal ikke plasseres utenfor containerne.

Dyrehold

Sameiets forsikring
Nemi skadeforsikring
Polisenr. 3107329

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 622 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent innpasset og naturlig kupert tomt i et etablert boligområde. Bebyggelsen er omgitt av grøntarealer og stiforbindelser, med interne adkomst- og utearealer som skaper en hyggelig og skjermet ramme rundt boligene. Områdets terreng og grønne omgivelser gir eiendommen et rolig og tiltalende preg.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fuglekongestien 8 har en attraktiv beliggenhet på Orderud på Sørumsand, i et rolig og grønt boligområde med naturen tett på og gode tilbud for både store og små. Her bor man tilbaketrukket fra den mest hektiske trafikken, samtidig som det er kort vei til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter, dagligvarehandel og kollektivtransport. Området trekkes særlig frem som velegnet for barnefamilier, etablerere og husdyreiere, og lokalkjente vurderer både tryggheten og naboskapet høyt.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til naturen. Området har nærhet til skog og mark, samtidig som støynivået oppleves som lavt. Dette gir gode muligheter for turer, lek og rekreasjon rett i nærområdet, enten det er en rolig ettermiddagstur, løpetur eller tid ute med familien. Samtidig finnes flere lokale aktivitetstilbud, blant annet ballbinge, ballplass og

treningssentre på Sørumsand.

For barnefamilier er hverdagslogistikken særlig enkel. Skogkanten barnehage ligger kun rundt 100 meter unna, og både Sørumsand skole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole ligger innenfor kort avstand. Nabolagsprofilen vurderer også kvaliteten på skolene i området som svært god.

Sørumsand gir samtidig et godt servicetilbud for daglige gjøremål. Bunnpris Sørumsand og Rema 1000 Sennerudtoppen er blant dagligvarealternativene i nærheten, mens Sørumsand sentrum byr på ytterligere handels og servicetilbud. For varme sommerdager er Kuskerudnebben friluftsbad ved Glomma et hyggelig tilbud, med 25 meters utendørsbasseng, store gressarealer og kiosk.

Beliggenheten passer også godt for dem som pendler. Fra boligen er det kun ca. 200 meter til Orderudtoppen bussholdeplass, mens Sørumsand stasjon ligger ca. 2,7 km unna. Herfra går togforbindelser via blant annet Lillestrøm og Oslo. R14 går mellom Kongsvinger, Oslo og Asker, med stopp blant annet på Lillestrøm, Oslo S, Nationaltheatret, Skøyen, Lysaker og Sandvika. Etter gjeldende rutetabell er reisetiden med R14 fra Sørumsand rundt 17 minutter til Lillestrøm og 30 minutter til Oslo S, noe som gjør området godt egnet også for pendlere

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Orderudtoppen bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra boligen (omtrent 3 minutters gange).
Herfra går linje 366, som trafikkerer strekningen mellom Orredalen og Sørumsand stasjon, med enkel overgang til tog.
Linje 367 er Ruters bestillingstransport i Sørum sør/øst og gir forbindelse til Sørumsand sentrum samt områdene Lystad, Kvevli, Aremoen, Hellne, Staurhaugen og Blaker.

Tog:
Sørumsand stasjon ligger ca. 2,7 km fra boligen, tilsvarende rundt 4 minutters kjøring.
Fra stasjonen går R14, som gir direkte forbindelse til blant annet Lillestrøm, Oslo S, Nationaltheatret, Skøyen, Lysaker, Sandvika og Asker, samt Årnes og Kongsvinger.
F1 trafikkerer strekningen Oslo S - Kongsvinger - Charlottenberg - Stockholm.
Reisetiden med tog er ca. 17 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo S.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Skogkanten barnehage – ca. 0,1 km, oppgitt ca. 1 min.
- Sennerud FUS barnehage – ca. 1,4 km.
- Sørumsand barnehage – ca. 2,8 km.

Skoler – nærmest til lengst unna:
- Sørumsand skole – 1.–7. trinn – ca. 2,3 km.
- Sørumsand videregående skole – ca. 2,7 km.
- Bingsfoss ungdomsskole – 8.–10. trinn – ca. 3,4 km.
- Hvam videregående skole – ca. 20 km.

Fritid og aktivitet – nærmest til lengst unna:
- Orderud Sør ballbinge – oppgitt ca. 5 min.
- Trento Sørumsand – oppgitt ca. 5 min.
- Spenst Sørumsand – oppgitt ca. 5 min.
- Orderudåsen ballplass – oppgitt ca. 9 min.

I tillegg byr nærområdet på svært gode muligheter for tur og friluftsliv, med nærhet til skog og mark vurdert til 98/100 i nabolagsprofilen.
Kuskerudnebben friluftsbad ved Glomma er et populært kommunalt utendørsbad med basseng og store grøntarealer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2018 for gnr. 125, bnr. 222, seksjon 1–21.
Ferdigattesten omfatter totalt 21 boenheter og gjelder blant annet horisontaldelte tomannsboliger, rekkehus og andre småhus. Kommunen viser til rammetillatelse fra 12.04.2002, igangsettingstillatelse fra 20.12.2002 og endringstillatelse fra 30.01.2003.
Det ble gitt midlertidige brukstillatelser for seksjonene i perioden 2003–2004. Ferdigattesten fra 2018 innebærer at den opprinnelige byggesaken senere er formelt avsluttet.
Kommunen presiserer at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp og har vannmåler. Vannmåleren skal avleses ved overtakelse, og kommunale gebyrer avregnes mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. Kjøper er selv ansvarlig for videre oppfølging av a-konto for vann og avløp etter eierskiftet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Lillestrøm kommune, vedtatt av kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23, med senere revisjoner vedtatt 24.01.2024, 04.09.2024, 02.04.2025 og 11.06.2025. Kommuneplanens plankart og bestemmelser er juridisk bindende og gjelder for nye tiltak. Kommunen bekrefter også at dette er gjeldende arealdel per i dag.

Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplan nr. 129 – Orderudåsen Sør, egengodkjent 22.03.2000. Planen og bestemmelsene ble senere revidert, senest i 2002.

Reguleringskartet viser Fuglekongestien 8 innenfor felt B8, regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene angir at områdene B8–B10 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, eksempelvis kjedehus, atriumhus eller rekkehus.

For felt B8 er største tillatte bebygde areal BYA = 35 %. BYA beregnes etter reguleringsbestemmelsene som bebygd areal i prosent av netto tomteareal per felt eller enkelttomt. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som fremgår av reguleringskartet.

Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 20 og 45 grader, og hus og garasjer bør ha tak-/møneutforming som harmonerer.

Ved nye tiltak i B8 stiller reguleringsplanen krav til situasjonsplan. Denne skal blant annet vise bebyggelsens plassering og høyder, takform og materialbruk, adkomst og internt vegnett, terreng og utearealer, eksisterende vegetasjon, parkeringsarealer, leke- og grøntarealer, renovasjon, belysning, eventuelle støttemurer, gjerder og skjermvegger samt frisiktsoner. Situasjonsplanen skal også redegjøre for eventuelle videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

Reguleringsplanen fastsetter videre at det for B8 skal etableres snuhammer i tilknytning til veg V8. Ubebygde arealer, parkerings- og trafikkarealer, lekeplasser og grøntområder skal opparbeides og øvrige ubebygde arealer skjøttes som grøntområde.

For hver boenhet over 100 m² angir reguleringsbestemmelsene plass for dobbeltgarasje og to biloppstillingsplasser. For boliger på 60–100 m² skal det avsettes plass til én garasje og én biloppstillingsplass, mens enheter under 60 m² skal ha én biloppstillingsplass. Planen stiller også krav om kvartalslekeplass på minimum 5 m² per boenhet, innenfor 50 meter fra inngangen til den enkelte bolig og med minimumsstørrelse på 100 m².

Reguleringsbestemmelsene inneholder også enkelte generelle føringer for området. Eksisterende verdifull vegetasjon skal så langt som mulig bevares, og det tillates etter planen ikke gjerder høyere enn 1 meter. For offentlige vann- og avløpsledninger er det angitt en byggegrense på 4 meter, med mindre det etableres særskilt løsning som sikrer fremtidig tilgang til ledningene.

Reguleringsplanen omfatter i tillegg friområder, turveger/grøntområder og felles grøntbelter/stier. Friområdene skal etter bestemmelsene blant annet skjøttes slik at områdets landskapsmessige og grønne karakter ivaretas, og områdene skal være åpne for allmenn ferdsel. Reguleringskartet viser slike grønt- og turarealer i direkte tilknytning til boligfeltet.

Kommuneplan og forholdet til reguleringsplanen

Kommuneplanen angir som hovedregel at gjeldende reguleringsplaner går foran kommuneplanen ved motstrid, med enkelte uttrykkelig angitte unntak. Kommuneplanens generelle bestemmelser supplerer reguleringsplanen der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

Dette er relevant fordi kommuneplanen har nyere generelle bestemmelser for eksisterende konsentrert småhusbebyggelse, mens reguleringsplanen for B8 konkret angir BYA = 35 %. Etter prioritetsbestemmelsen i kommuneplanen er reguleringsplanens særskilte bestemmelse den konkrete bestemmelsen som fremgår for B8. Ved eventuelle fremtidige bygge- eller utvidelsestiltak bør tillatt utnyttelse og øvrige krav likevel avklares med Lillestrøm kommune i den konkrete byggesaken.

Ny kommuneplan under arbeid

Lillestrøm kommune arbeider samtidig med en ny kommuneplanens arealdel 2026–2038. Forslaget var på høring med høringsfrist 17.06.2026, og kommunen opplyser at planen etter videre bearbeiding etter planen skal sluttbehandles i kommunestyret, foreløpig med sikte på vedtak i januar 2027. Forslaget er dermed ikke gjeldende plan per i dag; dagens kommuneplan 2023–2035 gjelder fortsatt.

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunens rapport, produsert 17.09.2026, opplyser at det for tiden ikke er reguleringssaker under behandling som berører Fuglekongestien 8. Det presiseres samtidig at opplysninger om planer under behandling kan endre seg over tid.

For oppdatert informasjon om nye reguleringsplaner, plansaker eller byggesaker i nærområdet anbefales det å kontrollere Lillestrøm kommunes planinnsyn og saksinnsyn. Kommunen opplyser at det kan søkes på adresse eller gårds- og bruksnummer i disse løsningene.
Planinnsyn – Lillestrøm kommune
Innsyn i plan- og byggesaker

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

3205/325/222/8:
20.10.2003 - Dokumentnr: 9229 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2004 - Dokumentnr: 610 - Bestemmelse iflg. skjøte
Drift/vedlikehold av tekniske anlegg
Med flere bestemmelser
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

18.09.2026 - Dokumentnr: 1078310 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.10.2003 - Dokumentnr: 9229 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1676

01.01.2020 - Dokumentnr: 264453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:125 Bnr:222 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 271875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:325 Bnr:222 Snr:8

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*2 kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto ca. kr. 4 650,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

Ansvarlig megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fuglekongestien 8

Nabolaget Orderud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	**4 min** 2.3 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 401 elever, 23 klasser	**6 min** 3.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	**4 min** 2.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	**21 min** 20 km

Offentlig transport

Orderudtoppen Linje 366, 367	**3 min** 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	**4 min** 2.7 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

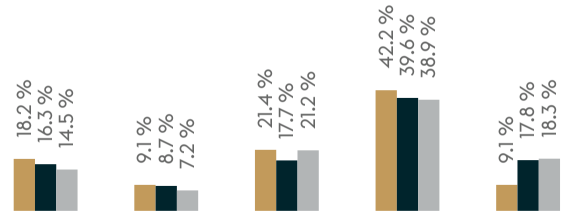
Barnehager

Skogkanten barnehage (0-5 år) 70 barn	**1 min** 0.1 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år... 51 barn	**16 min** 1.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 112 barn	**5 min** 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	**20 min**
Bunnpris Sørumsand	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orderud	1 165	519
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Orderud Sør Ballbinge	5 min 🚶
⚽ Orderudåsen ballplass	9 min 🚶
⛷ Trento Sørumsand	5 min 🚗
⛷ Spenst Sørumsand	5 min 🚗

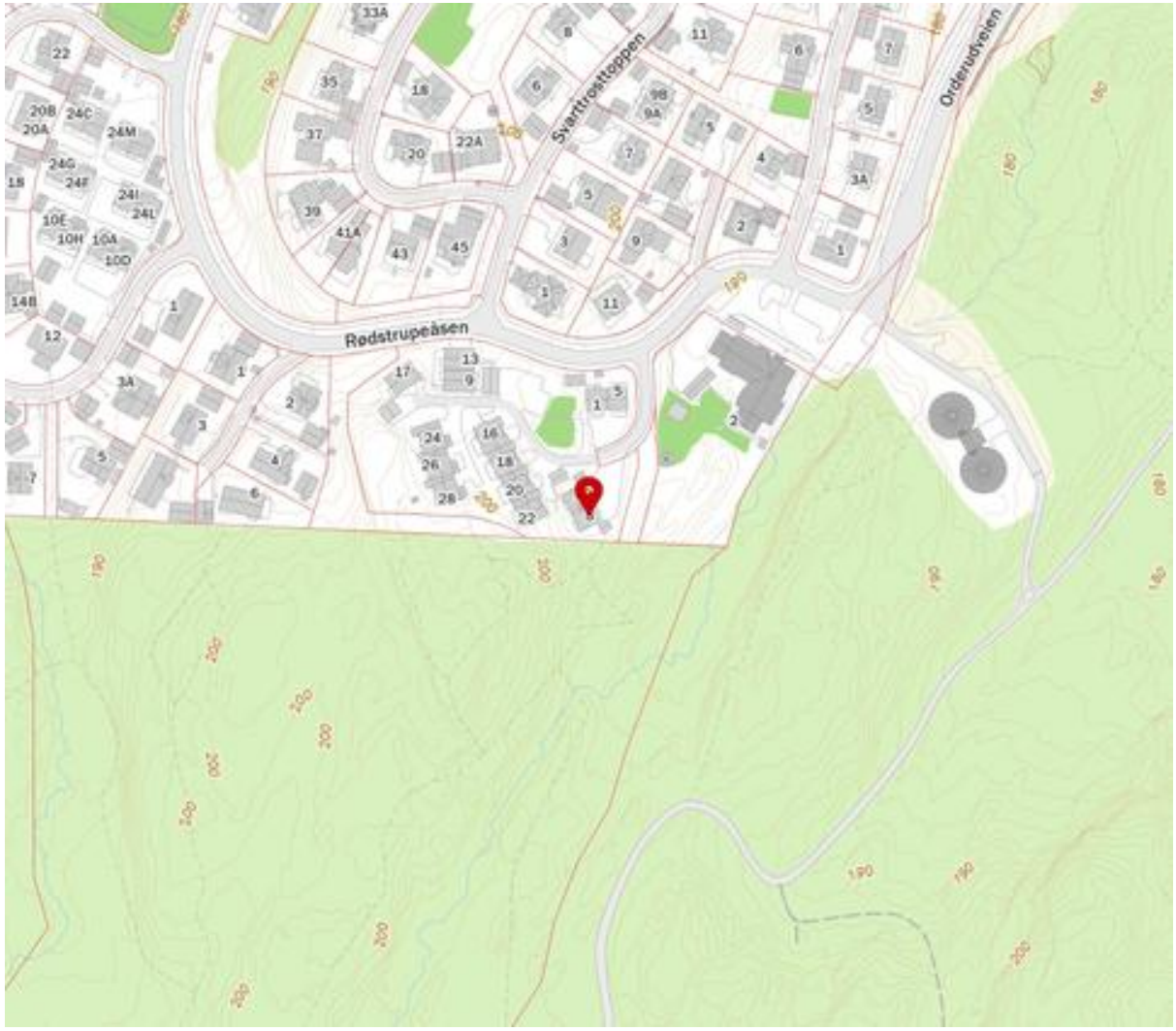
«Beliggenhet, nærhet til naturen, avstand til fasiliteter. Frihetsfølelsen, menneskene. En plass hvor du kan være den du er»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Fuglekongestien 8
1920 SØRUMSAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	2003
Leilighet i 4-mannsbolig BRA:	60 m^2
Leilighet i 4-mannsbolig BRA-i:	60 m^2
Sum alle bygg BRA:	65 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	19.9.2026 (Gyldig til 19.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	9	2	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- avtrekk fungerer ikke
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- sprekker i silikonfug i overgang gulv-vegg. - gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- skader på beslag - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader i skjøtene på benkeplate.
Avløpsrør	Manglende lokk på avløpet under oppvaskkum.
Varmtvannsbereder	- bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl og fukt
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- luftmengde vurdert å være for liten

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Manglende eller feil fungerende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling . Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

Det er skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år

Brannslokkeapparatet er av eldre dato og det er usikkert om det er kontrollert eller vedlikeholdt i henhold til anbefalte intervaller.
Eldre eller manglende vedlikeholdt slokkeutstyr kan ha redusert eller ingen funksjon ved behov. Dette kan medføre at en brann ikke lar seg slokke i tidlig fase, med økt risiko for personskade og omfattende skader på bygningen.
Det anbefales å kontrollere apparatet og dokumentere gyldig service. Dersom apparatet er gammelt eller uten godkjent kontroll, bør det skiftes ut med nytt, godkjent slokkeutstyr.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Manglende komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke installert. Ved oppføringstidspunktet var det ikke krav om komfyrvakt.
Det anbefales likevel å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.9.2026	**19.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Senad Ibrisevic**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**post@lundentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble satt opp (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføring). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/ beskrevet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fuglekongestien 8, 1920 Sørumsand**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**325**	Bruksnr:	**222**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**2003** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

4-mannsbolig er oppført i to etasjer og står på plate på mark og fundamenter av ringmurselementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.
Høyeste takhøyde måles på soverom 1 til ca. 2.4m og laveste høyde måles på kjøkken til ca. 2,38m.
Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass. Inngangsdør er en isolert ytterdør med 3-lags isolerglass. Innvendige dører er profilerte formpressede dører.
Dør mellom entré og stue er med glass. Balkongen er utført som utkraget trekonstruksjon med rekkverk i tre.
Det er etablert mekanisk avtrekksbasert ventilasjon i boligen. Det er elektrisk oppvarming med mulighet for installering av vedovn i boligen. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Tilgang til leilighet er via en utvendig trapp og gang, oppført som trekonstruksjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	- Det ble lagt nye gulv/ laminat i regi av eieren. - Behandling/ maling av innvendige overflater, samt kjøkkenfronter i regi av eieren. - Vask av yttertak og fjerning av mose, maling av kledning, utskifting av terrassegulv. Arbeidet utført av Maler Martin AS, engasjert av sameie.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet i 4-mannsbolig	60	60	0	0	7
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**65**	**60**	**5**	**0**	**7**

Bygning: Leilighet i 4-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60 Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entré, innvendig bod.	0	0	7
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Utvendig bod/ sportsbod.	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. NB! Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Utover ovennevnte areal medfølger en parkeringsplass (4. plass fra venstre) på felles parkeringsareal ved inngangspartiet. Parkeringsareal romer også gjesteparkering.
Kaldtloft over leilighet kan brukes som lagringsplass ved å etablere gulv. Kaldtloft har lav høyde og arealet er ikke målt da gulv ikke er etablert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong utført som trekonstruksjon, opplagret på drager med søyler. Rekkverk i treverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nytt terrassegulv i impregnert treverk og overflatebehandling av balkongen i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Det er montert avrenningsplater under balkongen, for å få tett tak til terrassen under.	
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Inngangsdør er en isolert ytterdør med 3-lags glass. Innerdører er formpressede profilerte innerdører. Dør mellom entré og stue er med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Fasader ble malt i 2026

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.4 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**

Skorstein er heldekt med beslag.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

6.5 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rens av mose i 2026 i regi av sameie.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:

- Skader på beslag

Beskrivelse:
Takhette til ventilasjon sitter ikke ordentlig og det er registrert glippe på nedsiden av hette. Det ble registrert rester/ skitt fra tak på kaldtloft, som ble presset inn under spyling/ rens av utvendig tak.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Vanntett sjikt (undertak) er fra byggeåret ca. 23 år gammelt og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med betongstein fra byggeåret. Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes. Det er registrert avvik ved takhette for ventilasjon, som ikke sitter ordentlig og har en glippe på nedsiden. Videre har det vanntette sjiktet (undertaket) nådd en alder på ca. 23 år som tilsier usikker fremtidig funksjon. Manglende utbedring kan medføre risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i takkonstruksjonen, og det bør påregnes utskiftning av tekking og undertak på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere og feste ventilasjonshette bedre for å sikre mot lekkasjer. Ellers anbefaler jeg jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr, slik at taket oppretholder sin funksjon.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
2. etasje:
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 5mm over 2m.
På soverom 2 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og 5mm over 2m.

Oppsummering — **TG-1**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS 3600:2025.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.8 Kjøkken — TG-3

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby fra byggeåret med slette fronter med avrundede kanter, malt i hvit. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i 28mm laminat som imitasjon av stein, med nedfelt og overlimt 1,5x oppvaskkum med avrenningsplate i rustfritt stål og ettgreps svingbart kjøkkenbatteri i krom. Det er løse hvitevarer, som komfyr og kombinert kjøle-/fryseskap.
Det er ikke montert komfyrvakt (kobler av strøm ved tørrkoking) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i skjøtene på benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Det er påvist fukt/skader ved innredning, noe som gir tilstandsgrad 2. Registrerte forhold kan medføre redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I første omgang anbefales det utbedring og forsegling av skade på innredningen for å stanse videre skadeutvikling.
Det anbefales jevnlig vedlikehold og justering av bevegelige deler som hengsler og skinner, for å unngå skader og forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen.
Fremtidig utskifting av kjøkkeninnredningen er påregnelig, dersom ønsker og behov tilsier det.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er installert mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkkenet med utkast ut i det fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avtrekk fungerer ikke

Beskrivelse:
Kjøkkenhette, som også hadde styrefunksjon for avtrekksvifte på loft er demontert, slik at avtrekket er ute av drift.

Oppsummering avtrekk **TG-3**

Kjøkkenhette er demontert, slik at avtrekket er ute av drift.
Manglende avtrekk over koketopp kan føre til opphopning av fukt og matos, med risiko for skader på overflater og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Ny kjøkkenhette anbefales anskaffet, montert og sette ventilasjonsanlegget i drift. Det forutsettes at avtrekksvifte som er plassert på loftet fungerer.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende røykvarsler**

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Manglende eller feil fungerende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling . Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Ja**

Brannslokkeapparatet er av eldre dato og det er usikkert om det er kontrollert eller vedlikeholdt i henhold til anbefalte intervaller.
Eldre eller manglende vedlikeholdt slokkeutstyr kan ha redusert eller ingen funksjon ved behov. Dette kan medføre at en brann ikke lar seg slokke i tidlig fase, med økt risiko for personskade og omfattende skader på bygningen.
Det anbefales å kontrollere apparatet og dokumentere gyldig service. Dersom apparatet er gammelt eller uten godkjent kontroll, bør det skiftes ut med nytt, godkjent slokkeutstyr.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Manglende komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke installert. Ved oppføringstidspunktet var det ikke krav om komfyrvakt.
Det anbefales likevel å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

6.10 Avløpsrør — TG-2



Avløpsledninger under oppvaskkum på kjøkken

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-2**

Det registreres bruk av siga tape, trolig i stedet for lokk på koblingen for oppvaskmaskin. Ifølge eieren var det det brukt en mini oppvaskmaskin og det manglet lokk for å dekke koblingen etter at oppvaskmaskin ble fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å anskaffe et lokk for kobling for oppvaskmaskin, samt kontroll av avløpet under oppvaskkum.

6.11 Vannledninger TG-1



Fordelerskap med stoppekran plassert på bad

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert på på badet, på vegg over varmtvannsbereder.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Vannrør fungerer tilfredsstillende.
Stoppekran fungerer tilfredsstillende.
Det er fjernet luke/ deksel over fordelerskapet. Dette har ingen påvirkning på funksjonen til fordelerskapet, men estetikken og mulighet for å låse skapet. Det anbefales å montere et deksel over skapet.

6.12 Elektrisk



Kursfortegnelse



Sikringsskap plassert i entréen

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2003. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entréen.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn av Elvia, den 27.03.2023.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det er ved gjennomført tilsyn registrert følgende avvik:
- Feilmelding på jording, løse ledninger, kobling til bereder, feil på downlights.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret av 24T Elektro AS.

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som ble rettet og sak ble avsluttet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.13 Varmtvannsbereder TG-2



Bereder plassert på bad

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2003**
Størrelse	**198 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Berederen er 23 år.

Oppsummering **TG-2**

Berederen er 23 år og har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.14 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Styreenheten på kjøkkenet er fjernet, noe som gjør at ventilasjon er ute av drift.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken, mens friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i vinduer. Styreenheten på kjøkkenet er imidlertid fjernet, noe som medfører at ventilasjonen er ute av drift. Manglende ventilasjon gir risiko for utilstrekkelig utskifting av luft, økt fuktbelastning og redusert inneklima. Det anbefales at ventilasjonsanlegget settes i stand og kontrolleres for å sikre normal funksjon.
Slik det fremstår, ventileres boligen ved å åpne vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og bedre inneklima.
Forholdet bør ses i sammenheng med anbefalingene under avsnitt som omhandler avtrekk på kjøkken.

6.15 Våtrom: Bad — TG-3



Test av sug i kanlen



Fuktsøk med pigger mot bruksvannutsatt sone

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, downlights og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon, gulvvarme, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

Beskrivelse:
Gjelder listverk og foringer.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Materialene ikke er behandlet, er det risiko for skadeutvikling dersom det blir utsatt for vannsøl og fukt. Gjelder særlig listverk og foringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å beskytte materialet med egnet, fuktbestandig overflatebehandling.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sprekker i silikonfug i overgang gulv-vegg.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Beskrivelse:
Dusjramme er tett i bunn og dette hindrer lekkasjevann fra andre installasjoner å renne til sluk.



Sluk med klemring

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk. Ved en lekkasje vil vannet da kunne bli stående eller renne ut av våtrommet i stedet for å dreneres bort, med risiko for omfattende fuktskader i gulv, tilstøtende rom og underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør samtidig kontrolleres for bevegelse eller fukt for å utelukke andre skader.
Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etabler drenshull i gulvskinne.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det ble målt 20mm høydeforskjell

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det ble målt 20mm høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, mot dagens krav som er minimum 25mm. Redusert høydeforskjell gir økt risiko for at vann kan passere terskelen og trenge ut i tilstøtende rom ved store vannmengder. Det er etablert terskel, som vil til en viss grad fungere som en barriere ved eventuell lekkasje, men er ikke en del av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Det er registrert fuktskader på servantskap i form av svelling i materialet. Overflatene fremstår nå mer åpne for ytterligere inntak av vann og fukt og kan resultere ytterligere skader funksjonssvikt og redusert levetid.
Toalettsete er løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I første omgang anbefales det å behandle og forsegle overflatene for å stanse ytterligere skader i påvente utskifting i forbindelse med oppgradering av baderom.
Toalettsete anbefales strammet for at festene ikke blir ødelagt på grunn av slakk.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Beskrivelse:
Mekanisk ventilasjon er ute av drift, se avsnitt "Ventilasjon" og "Kjøkken".
Ingen ventilasjon, bortsett av å åpne vindu.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Det er installert mekanisk avtrekksventilasjon på badet, men denne er ute av drift. Ventilasjon skjer dermed kun ved å åpne vindu, noe som gir utilstrekkelig og ustabil luftutskiftning på badet. Manglende fungerende avtrekk øker risikoen for fuktopphopning og påfølgende fuktskader og muggdannelse. Utbedring av ventilasjonsanlegget anbefales.
Forholdet bør ses i sammenheng med forhold under avsnitt "Ventilasjon" og "Kjøkken".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å sette i stand mekanisk avtrekksventilasjon som er installert i bygget for å forbedre luftsirkulering og utskifting av fuktig luft fra badet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot dusj/ bruksvannutsatt sone, uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det ble søkt etter fukt både med pigger i bunnsvill bak våtsonen og på overflater. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Ferdigattest.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. Dokumentasjonen for tettesjikt/ membran vurderes derfor som ivaretatt.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Senad Ibrisevic	9578-5999-4-2250047	2026-09-17 12:20:07
Parween Ibrisevic	9578-5998-4-3051638	2026-09-17 12:23:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0536/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fuglekongestien 8, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Senad Ibrisevic, Parween Ibrisevic

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0000000
Forsikret i: Sameiet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Martin AS vasket taket fasade og malt hele fasade skiftet ut terase og inngangsparti gulv treverk alt i 2026

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0536/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Parween Ibrisevic	**2026-09-17**	**Senad Ibrisevic**	**2026-09-17**

Identifikasjon

Parween Ibrisevic

Identifikasjon

Senad Ibrisevic

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fuglekongestien 8
Postnr	1920
Sted	SØRUMSAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	325
Bnr.	222
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	22700405
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1175182
Dato	07.09.2020



Innmeldt av	Ann Sørlie

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fuglekongestien 8
Postnr/Sted: 1920 SØRUMSAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 07.09.2020 20:31:42
Energimerkenummer: A2020-1175182
Ansvarlig for energiattesten: Ann Sørlie
Energimerking er utført av: Ann Sørlie

Gnr: 325
Bnr: 222
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 22700405

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Protokoll til årsmøte 2026 for FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 886356072
Møtet ble avholdt 9. mars kl. 18:00, Skogkanten Barnehagen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Jørgen Eriksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:
Lene Molander Eriksen og Petter Asak Kristiansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Grunnet overføringer fra sparekonto til driftskonto knyttet til diverse snekkerarbeid og vedlikehold, kommer det faktiske resultatet ikke tydelig frem.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommende forslag

Ingen innkommende forslag.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Jørgen Eriksen

Følgende stilte til valg:
Ole Jørgen Eriksen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Jørgen
Ann-Mari Roel

Følgende stilte til valg:
Ole Jørgen Eriksen
Ole Jørgen
Ann-Mari Roel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Nordgård

Følgende stilte til valg:

Anne Nordgård

9. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Alma Alihodzic
Petter Asak Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Alma Alihodzic
Petter Asak Kristiansen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3723
FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Skogkanten Barnehagen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende forslag
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Jørgen Eriksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Grunnet overføringer fra sparekonto til driftskonto knyttet til diverse snekkerarbeid og vedlikehold, kommer det faktiske resultatet ikke tydelig frem.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3723 Fuglekongestien Boligsameie.pdf
2. 3723 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Innkommende forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen innkommende forslag.

Forslag til vedtak

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Vannlekkasje i nr 9 og 28.
- Planlagt malingsprosjekt.
- Diverse snekkerarbeid og vedlikehold
- Dugnad
- Lekeplassen
- Søppeldunker
- Styremøter, 5 stk

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N7WVA-T0788-GMSN6-0CZOT-K2H3U-1Q2LQ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-12 19:13:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N7WVA-T0788-GMSN6-0CZOT-K2H3U-1Q2LQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886356072, KLIENTNR. 3723

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	656 072	568 709	656 160	0
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**656 072**	**568 744**	**656 160**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-4 935	-4 230	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-35 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 931	-12 404	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-43 245	-41 583	-45 000	-49 000
Konsulenthonorar		-2 383	-2 364	-2 500	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-372 539	-14 118	-10 000	-10 000
Forsikringer		-80 754	-69 543	-70 000	-85 100
TV-anlegg/bredbånd		-158 162	-105 308	-157 500	-177 000
Andre driftskostnader	7	-94 104	-86 213	-109 900	-110 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-830 577**	**-371 467**	**-441 130**	**-517 960**
DRIFTSRESULTAT		**-174 505**	**197 277**	**215 030**	**-517 960**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	13 971	14 726	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 971**	**14 726**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-160 534**	**212 003**	**215 030**	**-517 960**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	212 003		
Fra opptjent egenkapital:		-160 534	0		

FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886356072, KLIENTNR. 3723

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 292	5 366
Forskuddsbetalte kostnader		112 909	99 701
Driftskonto OBOS-banken		297 638	261 058
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 200	0
Sparekonto OBOS-banken		214 760	419 744
SUM OMLØPSMIDLER		**638 799**	**785 869**
SUM EIENDELER		**638 799**	**785 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		623 299	783 834
SUM EGENKAPITAL		**623 299**	**783 834**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70	2 035
Skyldige offentlige avgifter	9	15 430	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 500**	**2 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**638 799**	**785 869**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 04.02.2026
Styret i Fuglekongestien Boligsameie

Ole Jørgen Eriksen Terje Ledsaak Rolf Eskeland Klokkerengen
Forskuddstrekk -11 200
Ann-Mari Gjøvåg Roel

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Velkonto	8 316
Felleskostnader	390 401
Kabel-tv	157 395
Vedlikehold	99 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**656 072**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, vedtatt	-30 000
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, ikke vedtatt av årsmøte	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 931
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 931**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-280 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 829
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 156
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 250
Kostnader dugnader	-3 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-372 539**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Snørydding	-44 055
Gressklipping	-28 900
Andre driftskostnader	-423
Kontingenter	-16 800
Bank- og kortgebyr	-2 631
Velferdskostnader	-795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 104**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 132
SUM FINANSINNTEKTER	**13 971**

NOTE 9
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 430**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
Selskapsnummer: 3723 **Selskapsnavn:** FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE

GNR 125 , BNR 222, i Sørum kommune.

VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 125 bnr 222 i Sørum kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er FUGLEKONGESTIEN BOLIGSAMEIE.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i henhold til parkeringsplan.
For seksjoner på bakkenivå inngår ubebygd deler av eiendommen som tilleggsareal til bruksenheten slik dette fremgår av grenser på situasjonsplanen.
For seksjoner i 2. etasje utgjør balkong del av hoveddelen.

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

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og det areal som måtte være tillagt bruksenheten og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er varig unndratt de andre sameiernes bruk.

Bruksenheten kan ikke nyttes til annet enn boligformål.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.
Sameiets tekniske anlegg, herunder adkomstvei, interne veier, vann og avløpsledninger samt lekeplasser og parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bruksenheten skal for fremtiden driftes og vedlikeholdes av sameiet.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.
Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

2. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Ved overdragelse av eierseksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet og disse vedtekter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen.

3. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et a konto beløp fastsatt av styret.
Beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

4. Mislighold.

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå 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 igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 - seks- måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

5. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier. Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.
Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel.
Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre- dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte – skal holdes hver år innen utgangen av april måned.
Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning.
b) godkjennelse av styrets årsregnskap
c) valg av styremedlemmer og styrets leder.

II-Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på minst tre – 3 – medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.
Styrets leder velges særskilt. Dertil velges et varamedlem.

Styret velges for 2 -to- år av gangen. To medlemmer det ene året og et medlem og varamedlem for det andre året.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet.
Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

6. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

7. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 239.2003 og endret på ordinært sameiermøte 30.4.2004.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.
Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Boenheten

- Det skal være vanlig ro i boenheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00, eller på søn- og helligdager.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs, høy musikk og ved festing.
- Lufting og risting av tepper, dyner etc. skal ikke skje fra balkong.
- Feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner og lignende skal meldes til styret omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Salg og fremleie skal meldes skriftlig til styret.
- Grilling på leilighetenes veranda/terasse må grunnet brannfarenog røykos skje med gass eller el-grill.

Fellesareal

- Fellesarealet er åpent for alle.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontainer.
- Det skal ikke settes søppel utenfor søppelcontainer.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

Snømåking

- Veier og parkeringsplasser brøytes av innleide maskiner.
- Gangstier må måkes av beboerne.
- Dersom parkerte biler hindrer brøytingen må den enkelte beboer selv måke parkeringsplassen sin.
- Snømåking fra balkong i 2. etg er tillatt.

Trivsel

Det beste hadde vært hvis disse reglene du nå har lest hadde vært overflødige.
Vi som bor i Fuglekongestien Boligsameie kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone.

Utskriftsdato: 17.09.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	325	**Bruksnr.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Fuglekongestien 8, 1920 SØRUMSAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 733,45 kr
Renovasjon	3 405,73 kr
Vann	5 544,34 kr
Sum	**16 683,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 liter	25%	-1 stk	20643.75	1/1	0 %	-23 196,00 kr	-762,61 kr
Restavfall 660 liter	25%	5 stk	20643.75	1/21	0 %	4 915,18 kr	3 522,55 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	65.5 m^3	39.59	1/1	0 %	2 592,99 kr	2 592,99 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	65.5 m^3	57.10	1/1	0 %	3 740,05 kr	3 740,05 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-54.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-2 157,53 kr	-2 157,53 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-54.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-3 111,95 kr	-3 111,97 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	887,20 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 248,73 kr
A-konto vanngebyr	15%	145 m^3	43.69	1/1	0 %	6 334,83 kr	4 751,17 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr	15%	145 m^3	75.21	1/1	0 %	10 905,45 kr	8 179,09 kr
Målt forbruk vann	15%	65.5 m^3	36.42	1/1	0 %	2 385,55 kr	2 385,55 kr
Målt forbruk avløp	15%	65.5 m^3	52.53	1/1	0 %	3 440,85 kr	3 440,85 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-54.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-1 984,92 kr	-1 984,92 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-54.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-2 862,99 kr	-2 863,02 kr
					Sum	**3 849,51 kr**	**19 868,13 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 325/222/0/8

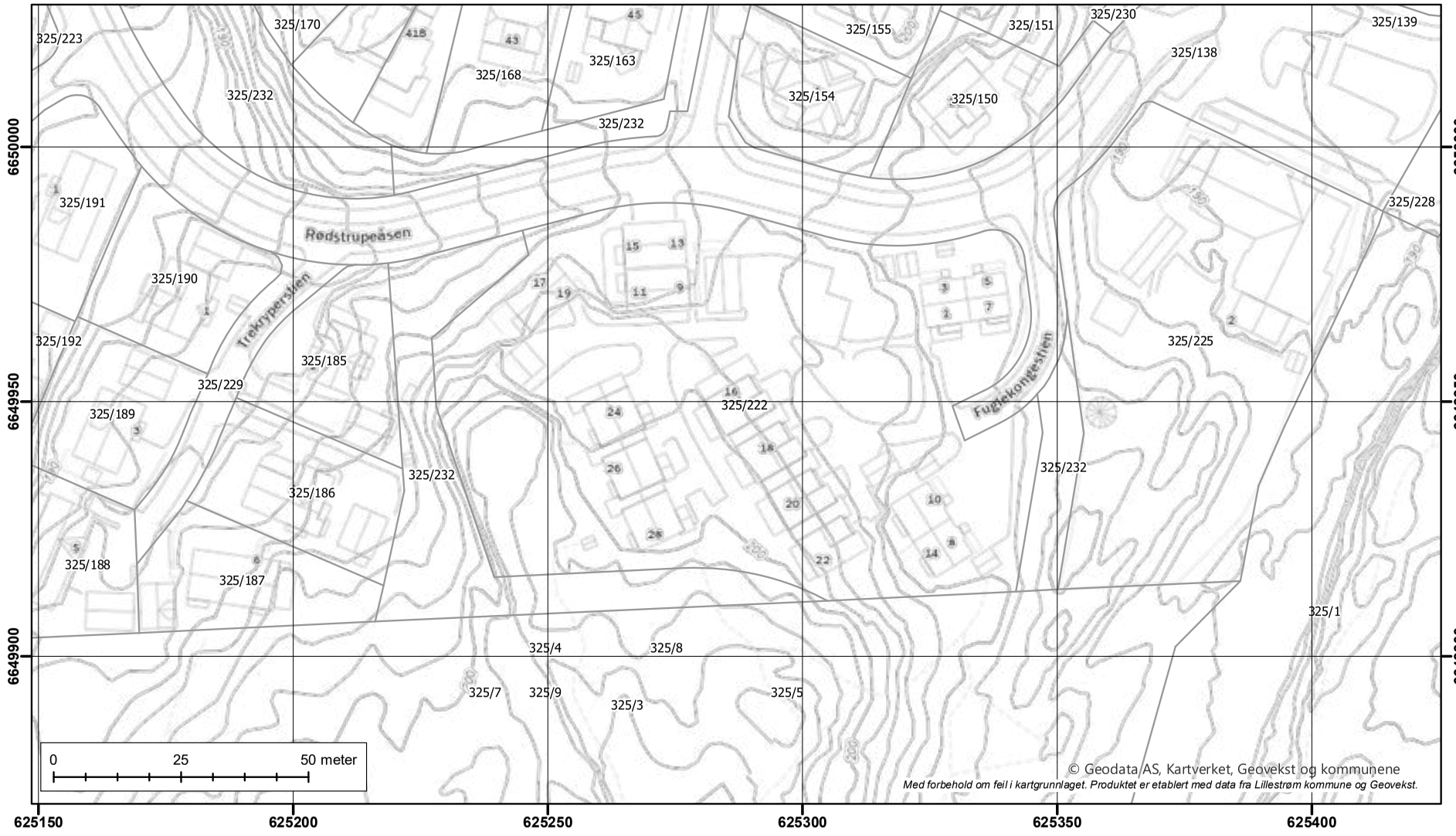
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.

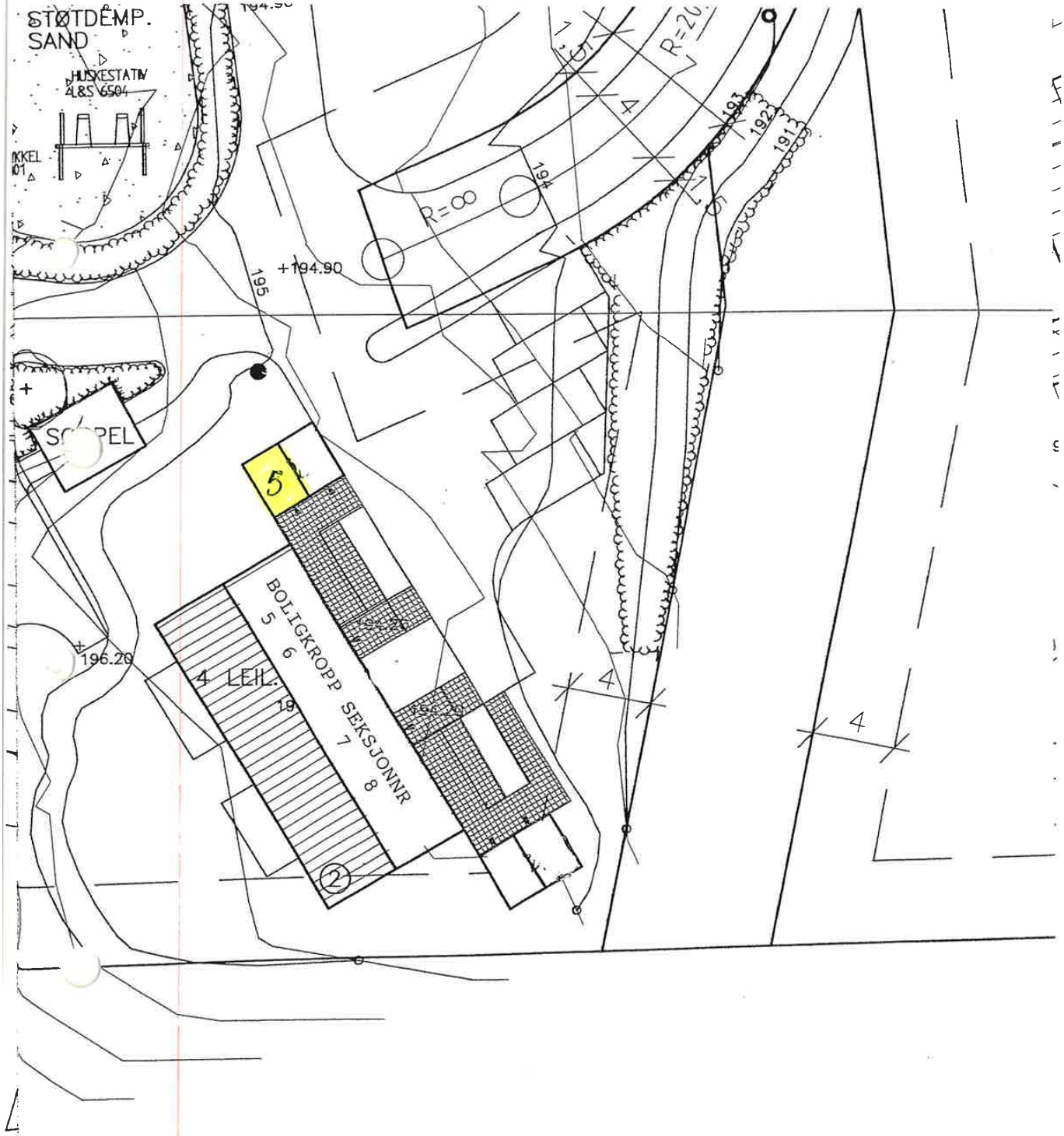


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Gnr 125 Bnr 122

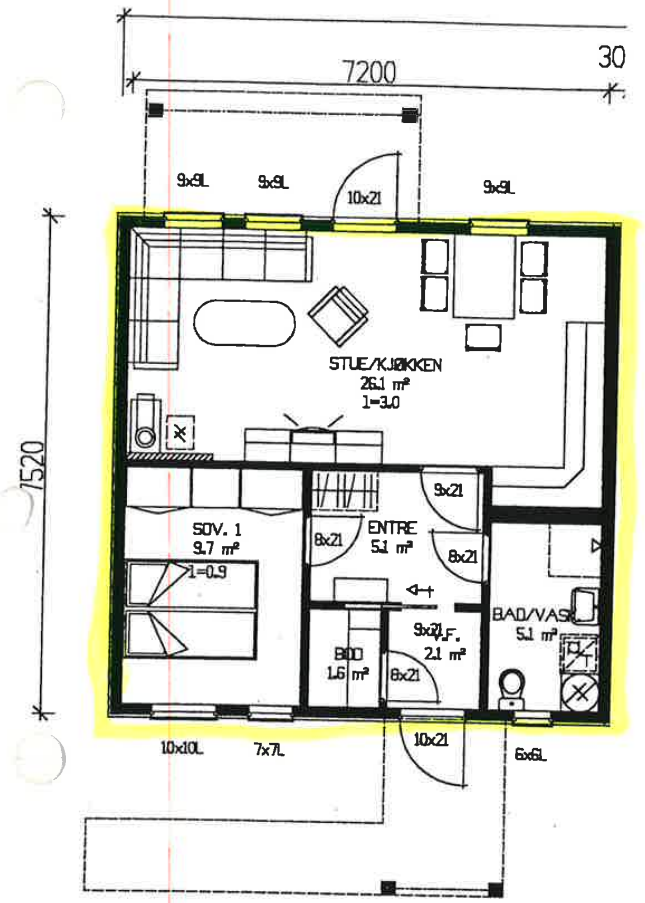
BOD

Snr 5



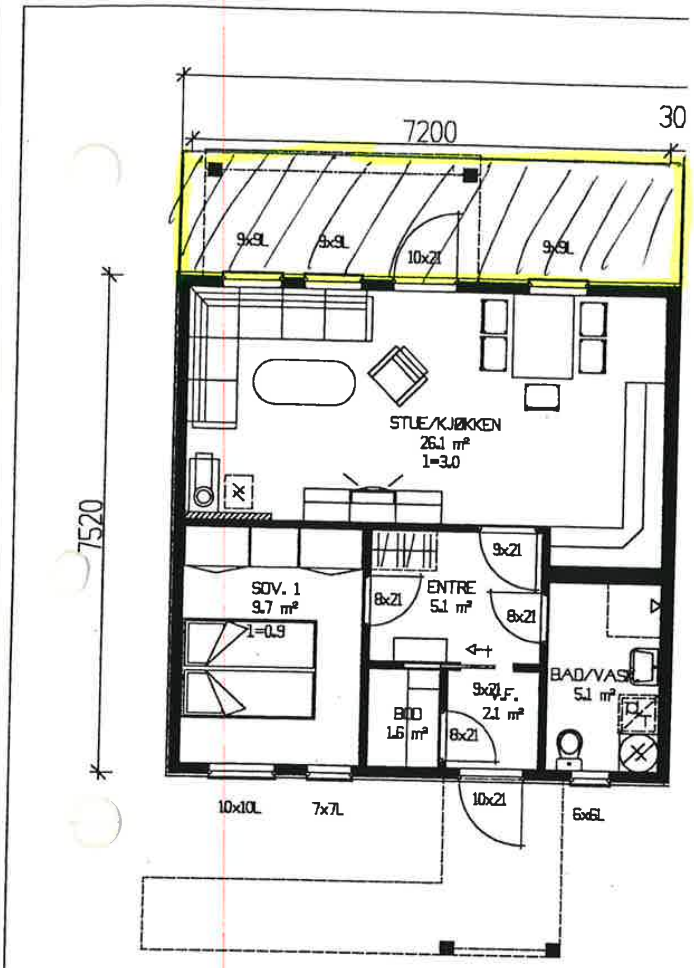
GNR 125 BNR. 122

SNR 5. 1. etasje



GNR 125 BNR 122 SNR 5

Tilleggsdel uteareal

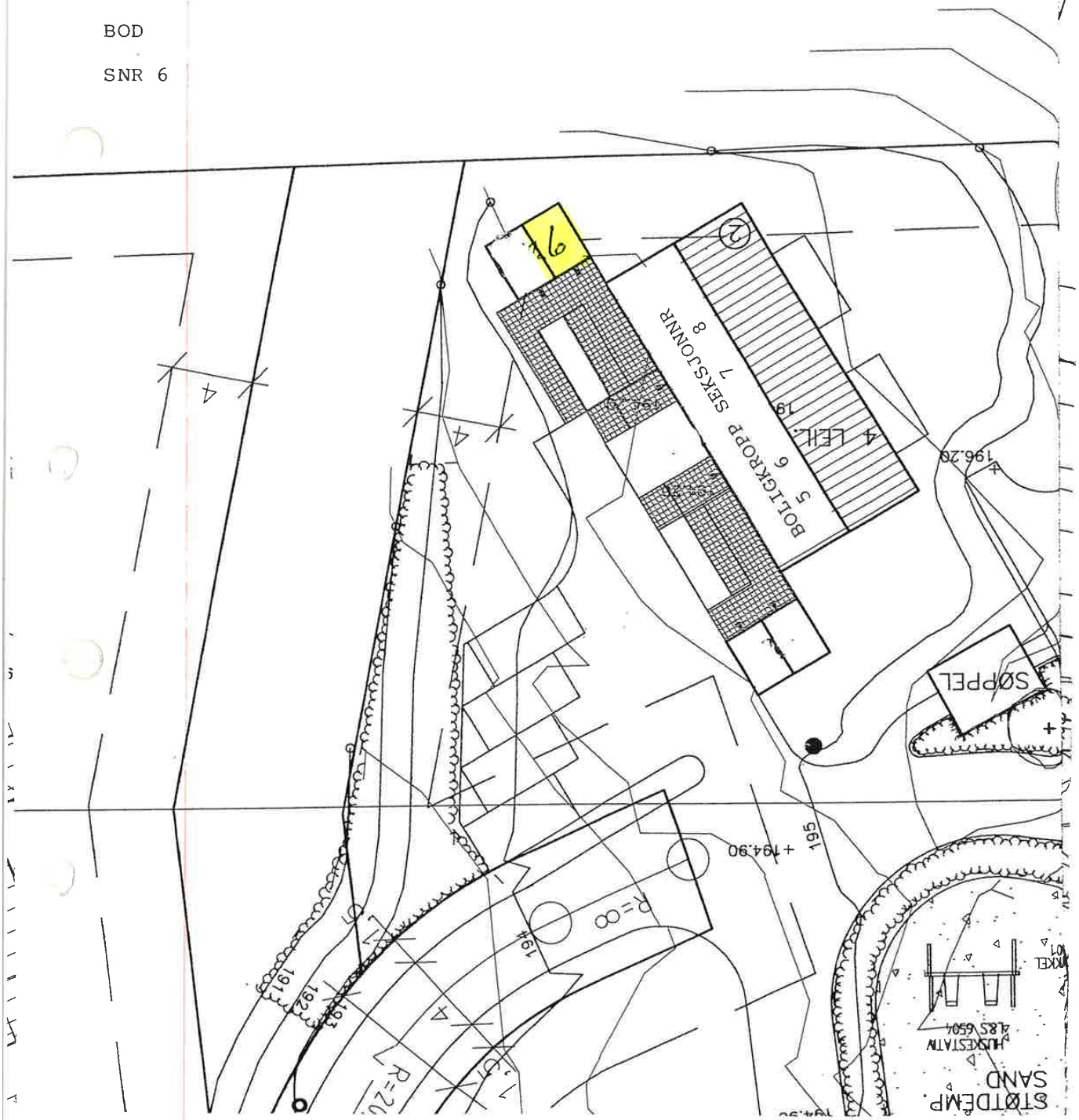


GNR 125 BNR 222

BOD

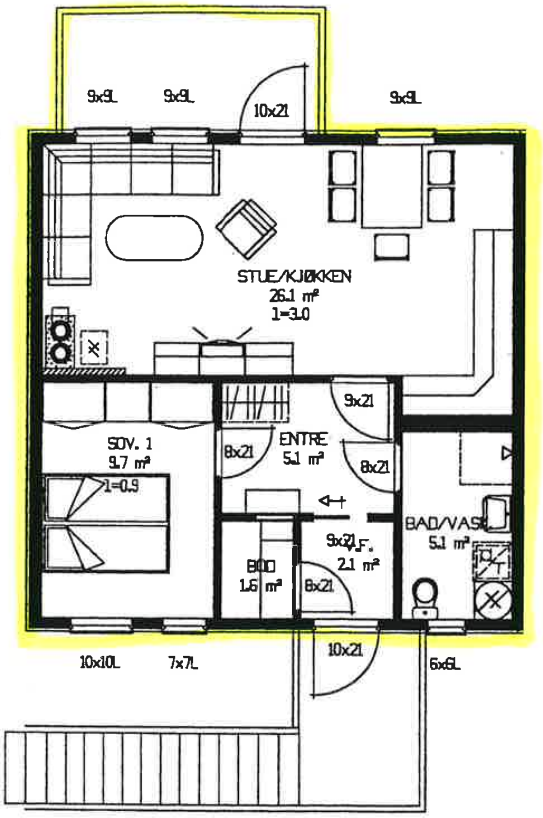
SNR 6

7



GNR 125 BNR 122

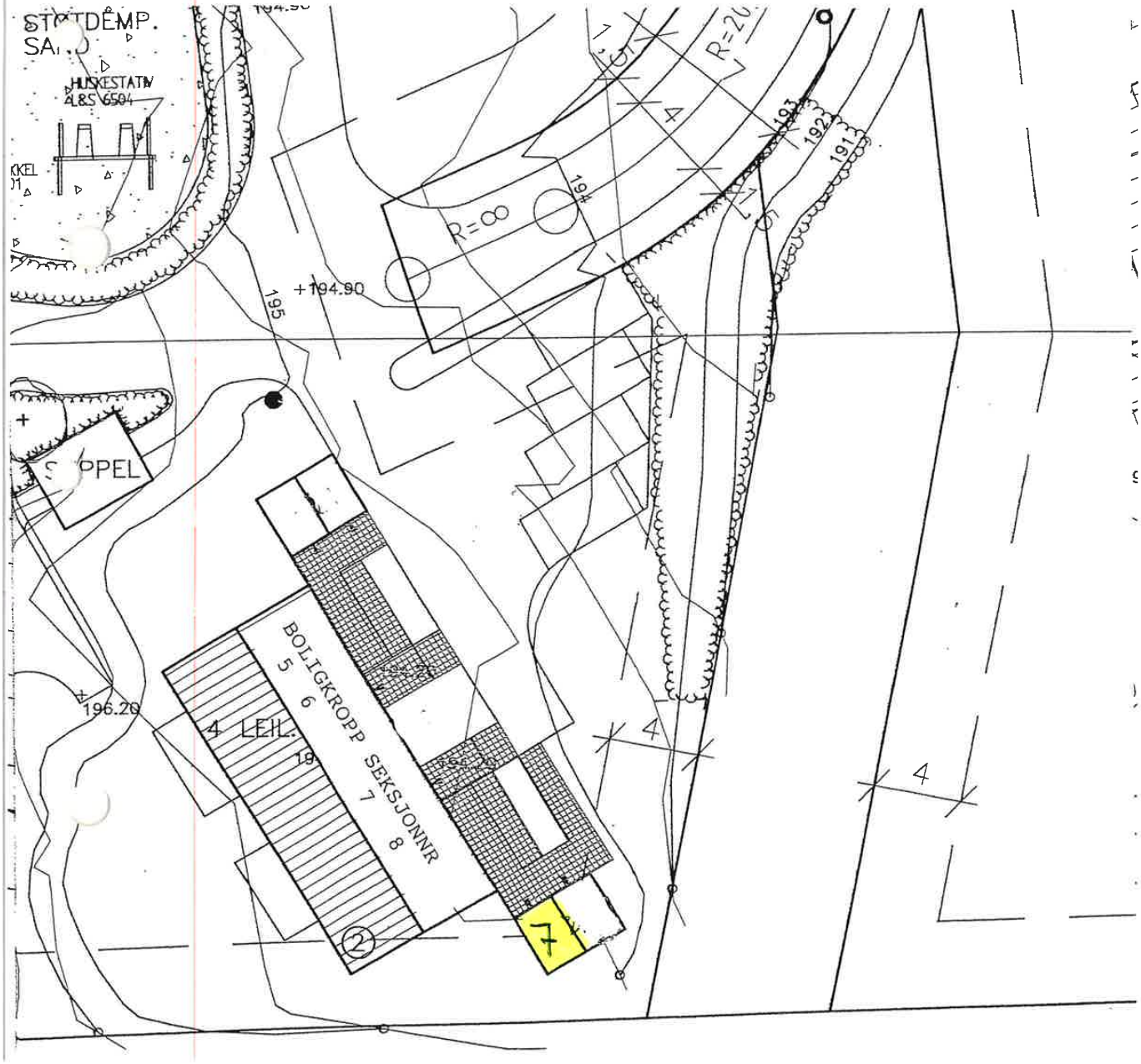
SNR 6 2. etasje



GNR 125 BNR 222

BOD

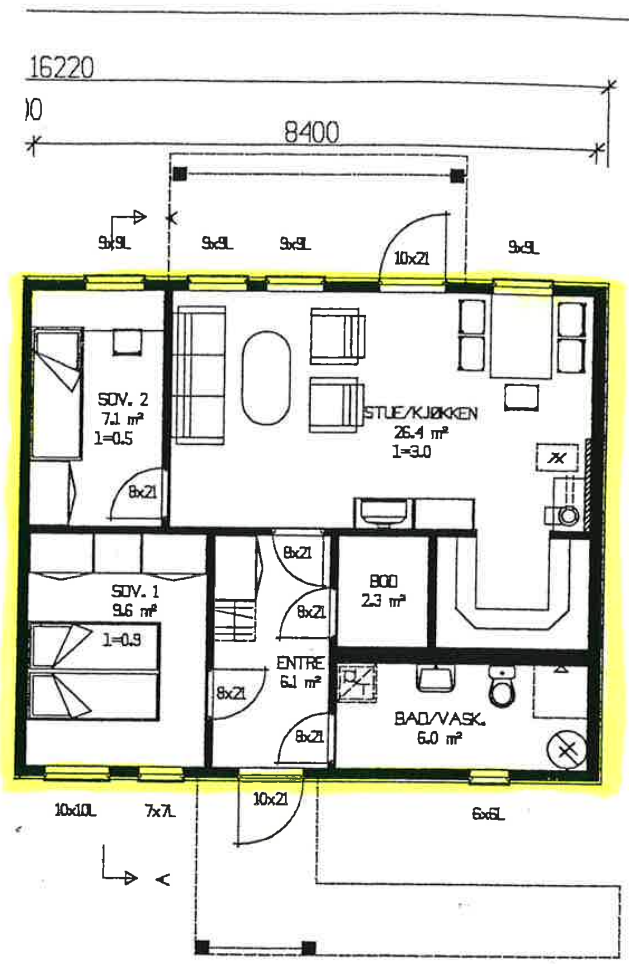
SNR 7



GNR 125 BNR 122

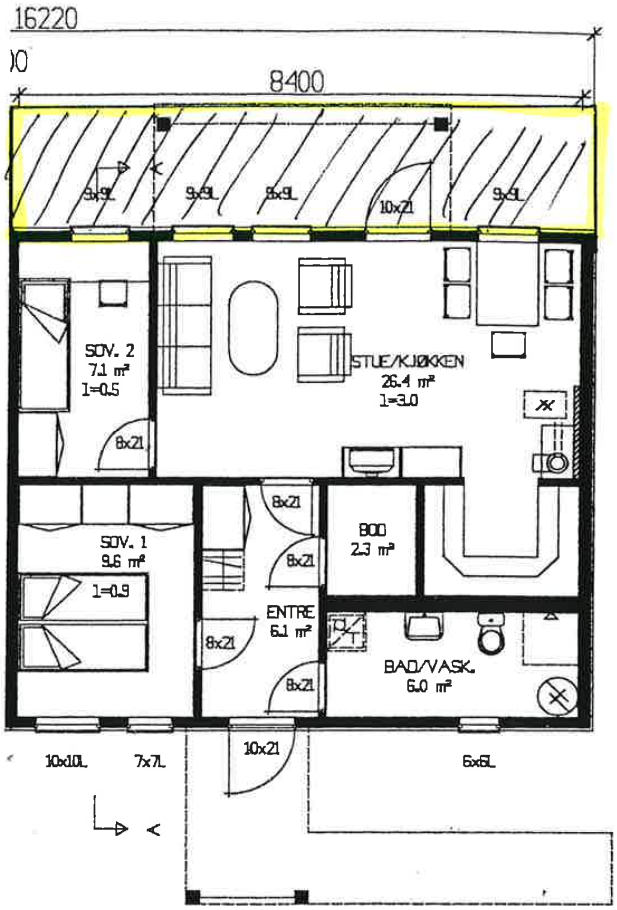
SNR 7

1. etasje



GNR 125 BNR 222 SNR 7

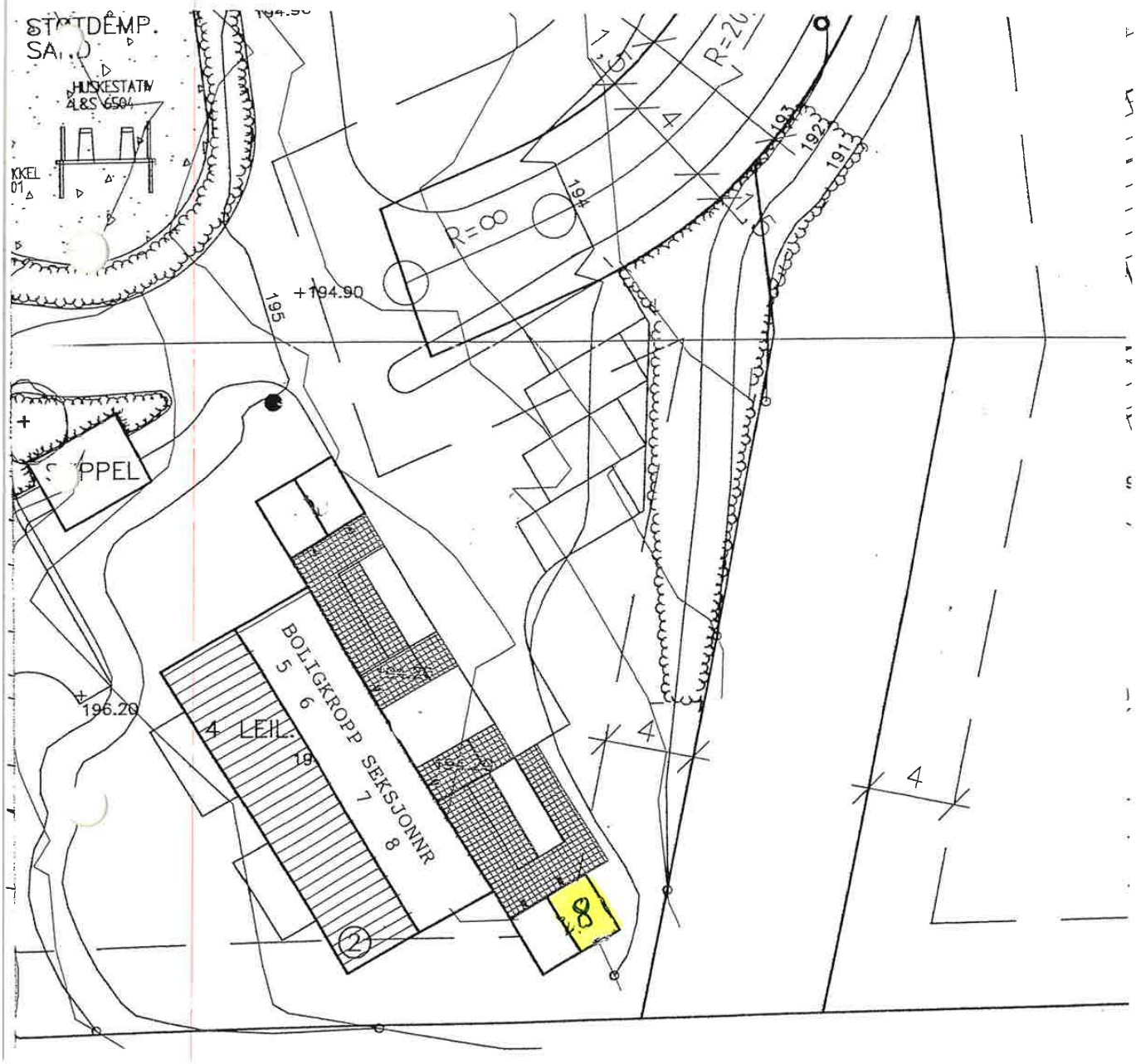
Tillegsdel uteareal



GNR 125 BNR 122

BOD

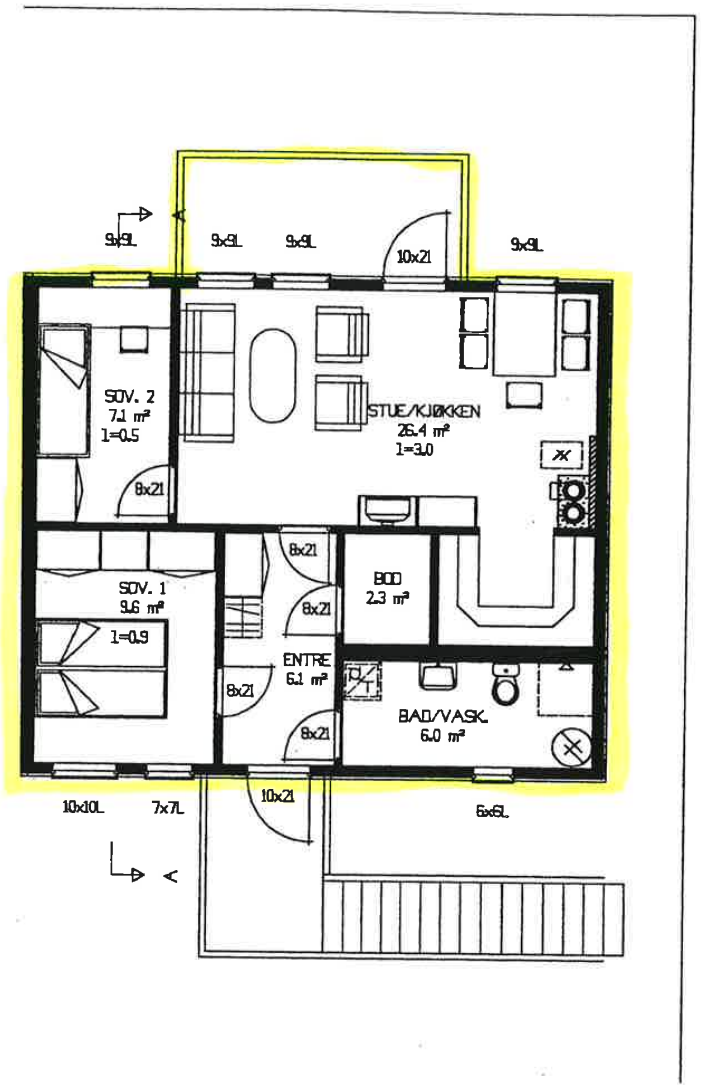
SNR 8



GNR 125 BNR 122

SNR 8

2. etasje



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Block Watne Romerike
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
20.06.2018	18/02821-2	Synnøve Sameien	

125/222 seksjon 1-21 Ferdigattest

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Tomannsbolig, horisontaldelt / Nytt bygg - boligformål over 50 m2; Rekkehus / Nytt bygg - boligformål over 50 m2; Andre småhus med 3-4 boliger / Nytt bygg - boligformål over 50 m2
EIENDOM:	125/ 222/ 0/ Fuglekongestien 3
ANSVARLIG SØKER:	Block Watne AS
TILTAKSHAVER:	Block Watne AS

Ferdigattesten gjelder for tiltak beskrevet i rammetillatelse datert 12.4.2002, igangsettingstillatelse til boenheter i ulik størrelse – 21 boenheter datert 20.12.2002, samt endringstillatelse (heving av sokkelhøyde hus 1) datert 30.1.2003. Den er gitt etter innhentet informasjon om gjenstående arbeid i midlertidig brukstillatelse for alle seksjoner gitt: 26.6.2003, 27.6.2003, 5.7.2003, 5.9.2003, 19.8.2003, 23.10.2003 og 3.3.2004, fremlagt dokumentasjon bekrefter at krav og betingelser som er gitt i tillatelsen og gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Bygningene, eller deler av de må ikke bli brukt til annet enn det tillatelsen sier.

Lovhenvisning: plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Merknader: Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Klageadgang:
Vedtaket kan du klage på innen tre uker fra du har mottatt det. Det er miljø og samfunnsutviklingsutvalget som behandler klagen først. Evt. klage kan du sende til Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND.
Lovhenvisning: forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Besøksadresse:
Sørumsandvegen 77, 1920 Sørumsand
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00

Faxnr
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 42

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

Hvis vedtaket blir opprettholdt, blir det sendt til fylkesmannen i Oslo og Akershus. *Forvaltningslovens § 18, jf. § 19 gir partene anledning til å se dokumentene i saken.*

Klager kan føre til at vedtaket blir endret. Sørum kommune er ikke ansvarlig for evt. tap ved en endring.

Trenger du mer informasjon om klageadgang, ta kontakt med oss.

Med hilsen

Synnøve Sameien
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Returneres etter tinglysing til
Advokat Ståle Dahl
Postboks 8914 Youngstorget
0028 OSLO

TINGLYST
20 OKT. 2003
NES TINGRETT

Begjæring[1] **om**

☒ **oppdeling i eierseksjoner**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

DAGBOKNR.: 9229

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0226	SØRUM	125	222		

Doknr: 9229 Tinglyst: 20.10.2003 Emb. 009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
967003824	ØIE BOLIG AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	51	BG	13	B	116	G	25				37				49			
2	B	51	B	14	B	116	G	26				38				50			
3	B	60	BG	15	B	116	G	27				39				51			
4	B	60	B	16	B	116	G	28				40				52			
5	B	51	BG	17	B	65	BG	29				41				53			
6	B	51	B	18	B	65	B	30				42				54			
7	B	60	BG	19	B	126	G	31				43				55			
8	B	60	B	20	B	126	G	32				44				56			
9	B	65	BG	21	B	126	G	33				45				57			
10	B	65	B	22				34				46				58			
11	B	65	BG	23				35				47				59			
12	B	65	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1676 = nevner: 1676

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
2003-06-11	Per Berg /O. Rune Bråten

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

[x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

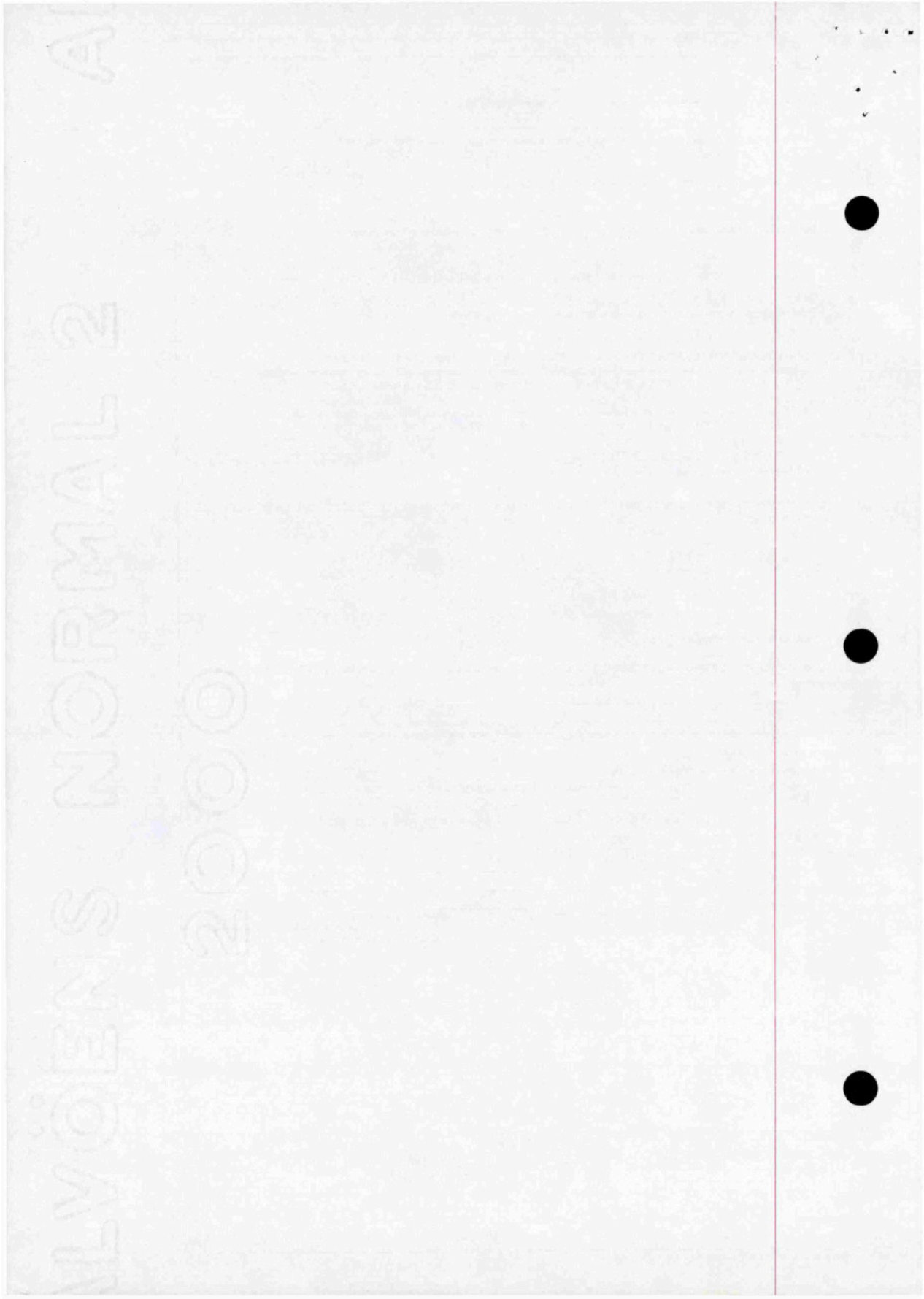
6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Rune Bråten.	


ORIGINAL

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
125	222		1-27	Sørum

Dato	Stempel og underskrift
15-10-03	Sørum Kommune Oppmålingsavdelingen Rådhuset 1920 Sørumsand

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

TINGLYST
28 OKT. 2003
NES TINGRETT
DAGBOKNR.: 9229

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/325/222/0/8

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

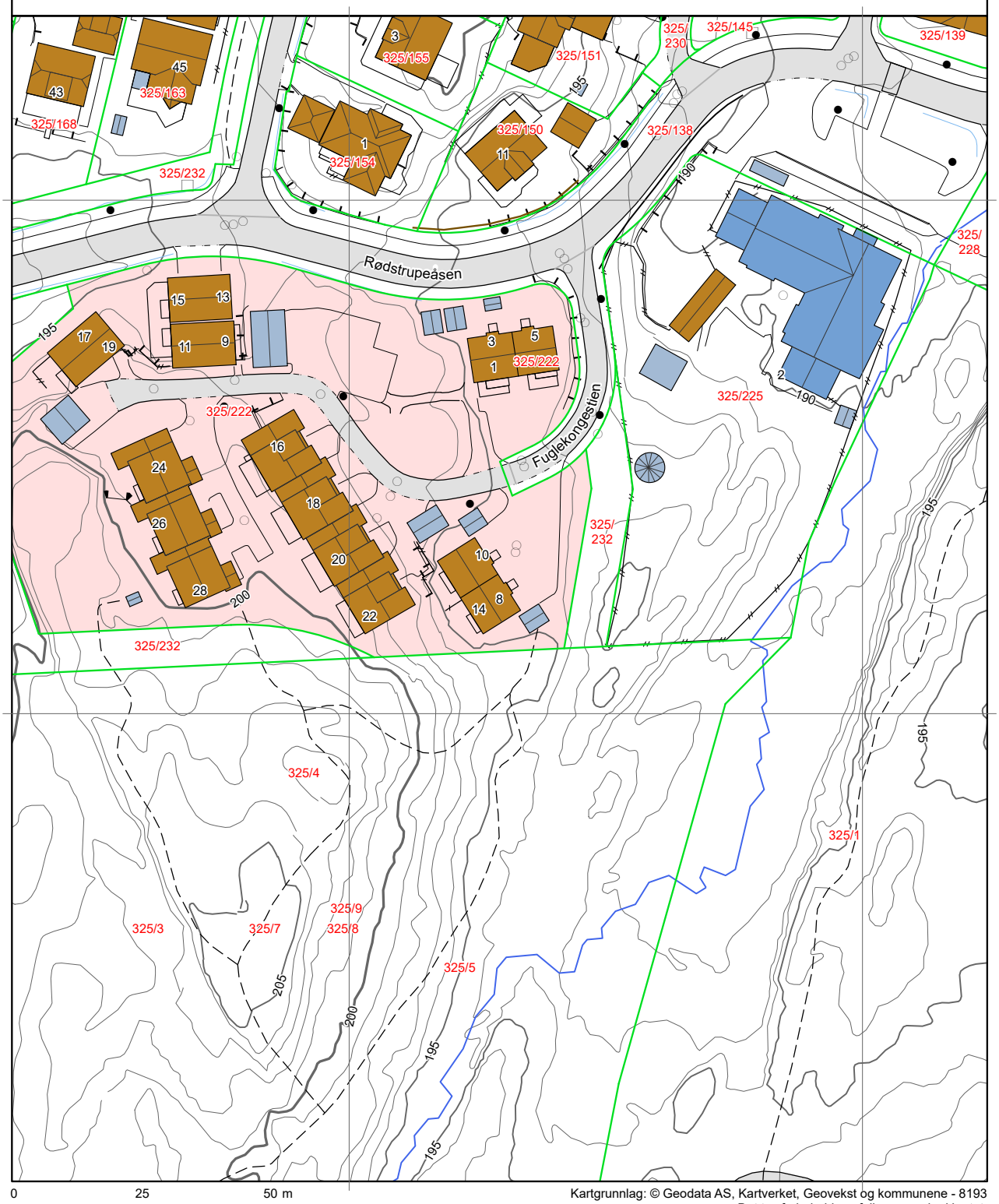
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/325/222/0/8

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

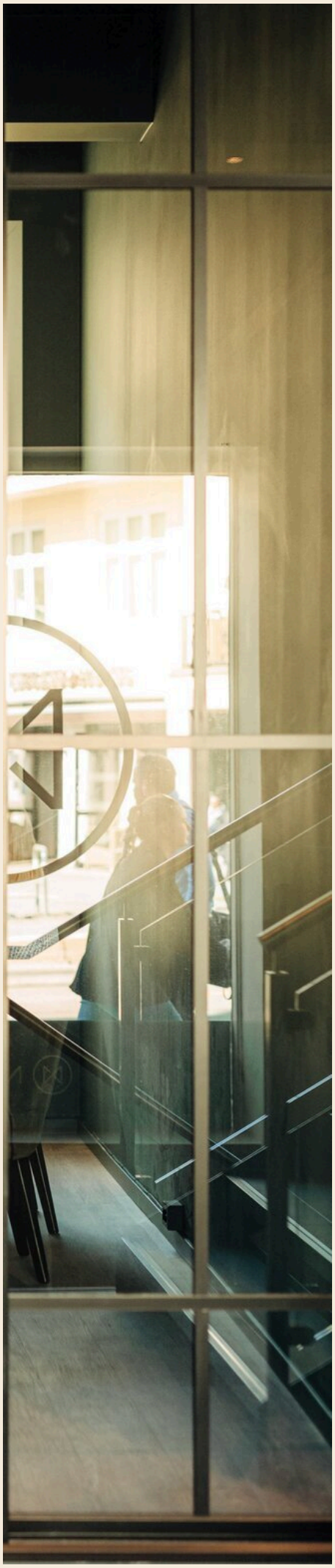


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0536/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fuglekongestien 8 1920 SØRUMSAND
Matrikkel: Gnr 325, bnr 222, snr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312