

# PROAKTIV

Nytt og barnevennlig nabolag i rolige omgivelser

Toppmoderne enderekkehus fra 2022 med gode kvaliteter

FOSSUMSVINGEN 41



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvnvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fossumsvingen 41, 1920  
SØRUMSAND

**Prisantydning:** 5.100.000,-

**Omkostninger:** 142.120,-

**Andel fellesgjeld:** 15.498,-

**Totalpris:** 5.257.618,-

**Kommunale avgifter:** 20.010,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2022

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 127 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 120 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje  
med elbil-lader installert.

Sameiet har også flere  
gjesteparkeringsplasser.

**Tomt:** 3749.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.729,-

**Felleskostnader inkl.:** Forsikring, tv og  
internett, forretningsførsel, driftskostnader,  
honorar til styret og revisor, renter og  
avdrag på fellesgjeld, m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: B.

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 324, bnr. 226, i  
SØRUMSAND kommune

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	24
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Baderom
27	30	32	34
Soverom	Stue 2	Plantegninger	Boligen i bilder
38	44	88	
Kjerneinformasjon	Veldegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjøer Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i. Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Partner/Eiendomsmegler  
MNEF:** Jonas Kindgren



**Jonas Kindgren**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 400 08 836  
**E-post:** jk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## FOSSUMSVINGEN 41

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Velkommen til et familietilpasset liv på Fossumjordet, rett utenfor sentrumskjernen i Sørumsand.

Dette er en strøken bolig som er oppført så sent som i 2022 og har moderne standard og minimalt med bruksslitasje.

I tillegg er det energivennlige finesser som balansert ventilasjon og fjernvarme.

Et helhetlig og moderne hjem over to plan med god plass til familien - 3 soverom, toalett i hver etasje, moderne kjøkken, to stuer og mye lagringsplass.

Med huset følger også garasje plass med el.bil-lader, utebod og uteplasser i hver etasje.

Nabolaget består av nyere småhusbebyggelse med mange barnefamilier i samme gate og flere lekeplasser i området. Kort vei til skoler i alle trinn, gode barnehager og gode servicetilbud i Sørumsand, inkludert toget som gir en smidig pendlerhverdag.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:  
**Jonas Kindgren**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# SØRUMSAND

**Kommune:** Lillestrøm / **Område:** Sørumsand / Fossumjordet

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til et nyere og barnevennlig boligfelt på Fossumjordet, rett utenfor sentrumskjernen i Sørumsand.

Sørumsand er et koselig tettsted i Lillestrøm kommune med rett over 6000 innbyggere (tall fra 01.01.25). Her har du alt du behøver i eget nærområde med butikker, frisører, vinmonopol, treningssenter og ikke minst - toget. I sentrumskjernen finner du Sørumsand togstasjon hvor det i rushtiden går to tog per time og det tar kun 27 min til Oslo S og 18 min til Lillestrøm stasjon. Utover dette går toget 1 gang pr. time. Fra boligen er det også kort gangavstand til bussholdeplass "Fossumsvingen".

Kort vei for de minste til skoler i alle trinn og flere barnehager. I området ligger Sørumsand barnehage og Sennerud FUS barnehage, og det er ikke langt å gå til Sørumsand barneskole og Bingfoss ungdomsskole. Sørumsand har også egen



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Fossumsvingen Linje 370A, 370B	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	15 min 🚶 1.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	30 min 🚗

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Sørumsand	11 min 🚶
Kiwi Sørumsand	12 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📺 Fokus Butikksenter	12 min 🚶
📺 Vitusapotek Sørumsand	13 min 🚶

## SPORT

⚽ Fyensfeltet balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Fyn vel - ballplass - Sørumsand Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Spenst Sørumsand	10 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	13 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bingfoss Ungdomsskole - Lillestrøm...	9 min 🚶
🚗 Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	20 min 🚶



videregående skole som ligger like nedenfor togstasjon. Trygge og gode rammer for de minste!

For de tur- og treningsglade har man et eldorado av muligheter som garantert vil motivere enhver til å snøre på seg joggskoene. Fine turstier langs Glomma. Området har nærhet til lekeplass, fotballbane, sandvolleyballbane, tennisbaner skøytebane, lysløyper, skiløyper, idrettshall, treningssenter, samt marka med flotte tur- og friluftsområder.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

I tillegg byr Bingsfoss på fine sandstrender, svaberg og nydelig beliggenhet ved Glomma. Nedenfor Bingsfossen finner du også gode fiskemuligheter.

I Sørumsand ligger også Kuskerudnebben friluftsbad, et meget populært badested med temperert vann, kiosk, garderobes og dusjanlegg. Her er det noe for alle, om man ønsker rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller ta en dukkert på varme sommerdager. En perle for en aktiv familie!

Bingsfoss hallen ligger sentralt til ved Bingsfoss skole og er en flerbrukshall for idrett og kultur.

Ønsker du å prøve en morsom aktivitet litt utenom det vanlige? Da kan du ta med familien på Alpakkavandring på Smestad gård i Sørumsand. Det er flere spennende tilbud og velge mellom, blant annet dagsturer, overnattingsturer, eller en alpakkavandring hjemme hos deg selv.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet REMA 1000, Extra, Kiwi og Bunnpris som alle ligger i sentrum, kun 2 min unna med bilen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fokus butikksenter et variert utvalg. Lillestrøm og Fetsund ligger

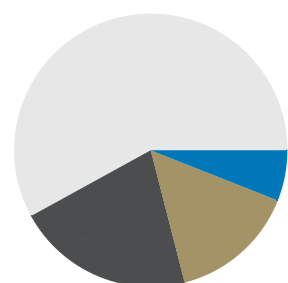


også godt innen rekkevidde med offentlig kommunikasjon eller bil, og har et rikt utvalg av servicetilbud. 25 minutters kjøretur til Lillestrøm Torv - en selvskreven møteplass i bykjernen på Lillestrøm. Strømmen storsenter, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

#### Bebyggelse

Nyere boligfelt bestående av småhusbebyggelse.

#### BOLIGMASSE



58% enebolig  
15% rekkehus  
6% blokk  
21% annet

#### SKOLER

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.4 km

#### BARNEHAGER

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	17 min 🚶 1.5 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 🚶 1.7 km
Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 🚗 2.3 km

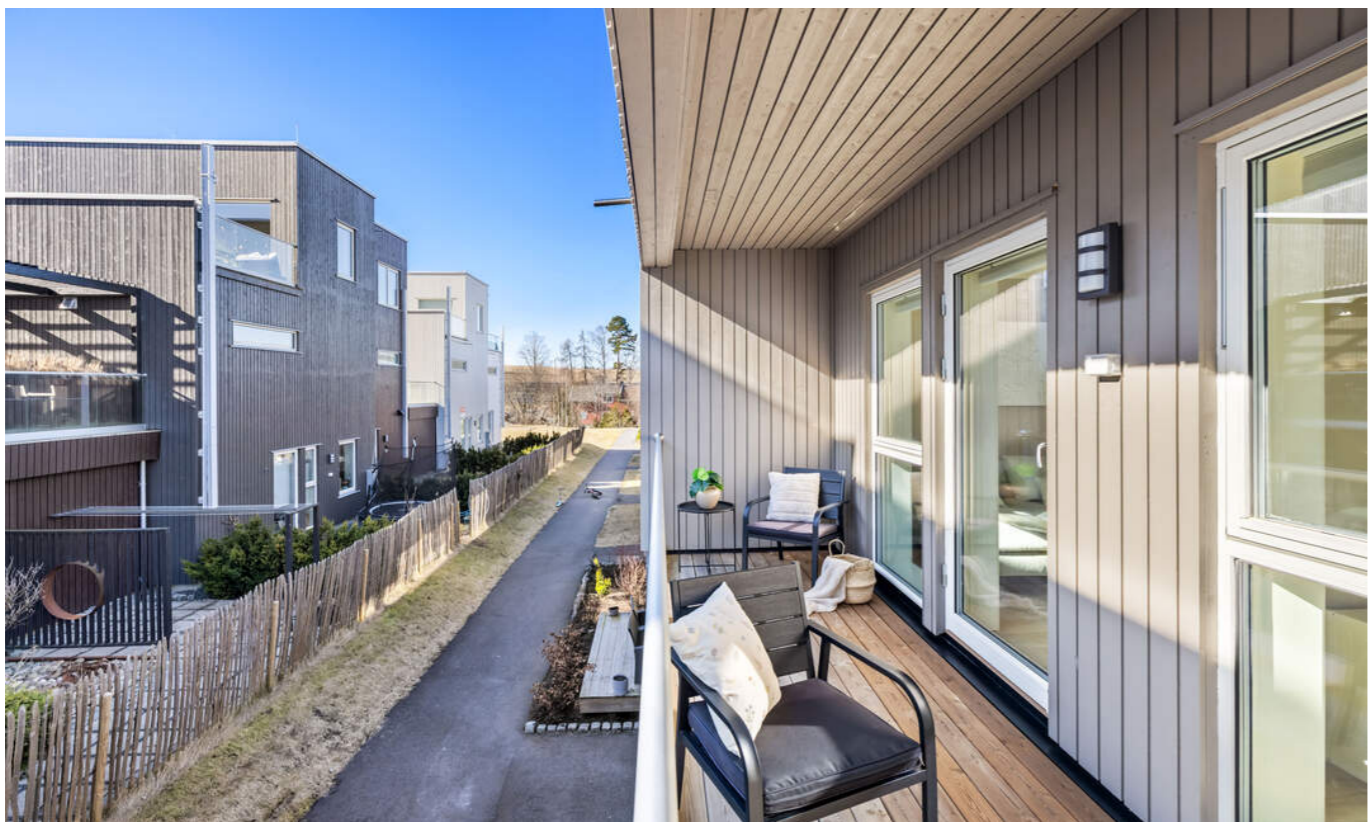
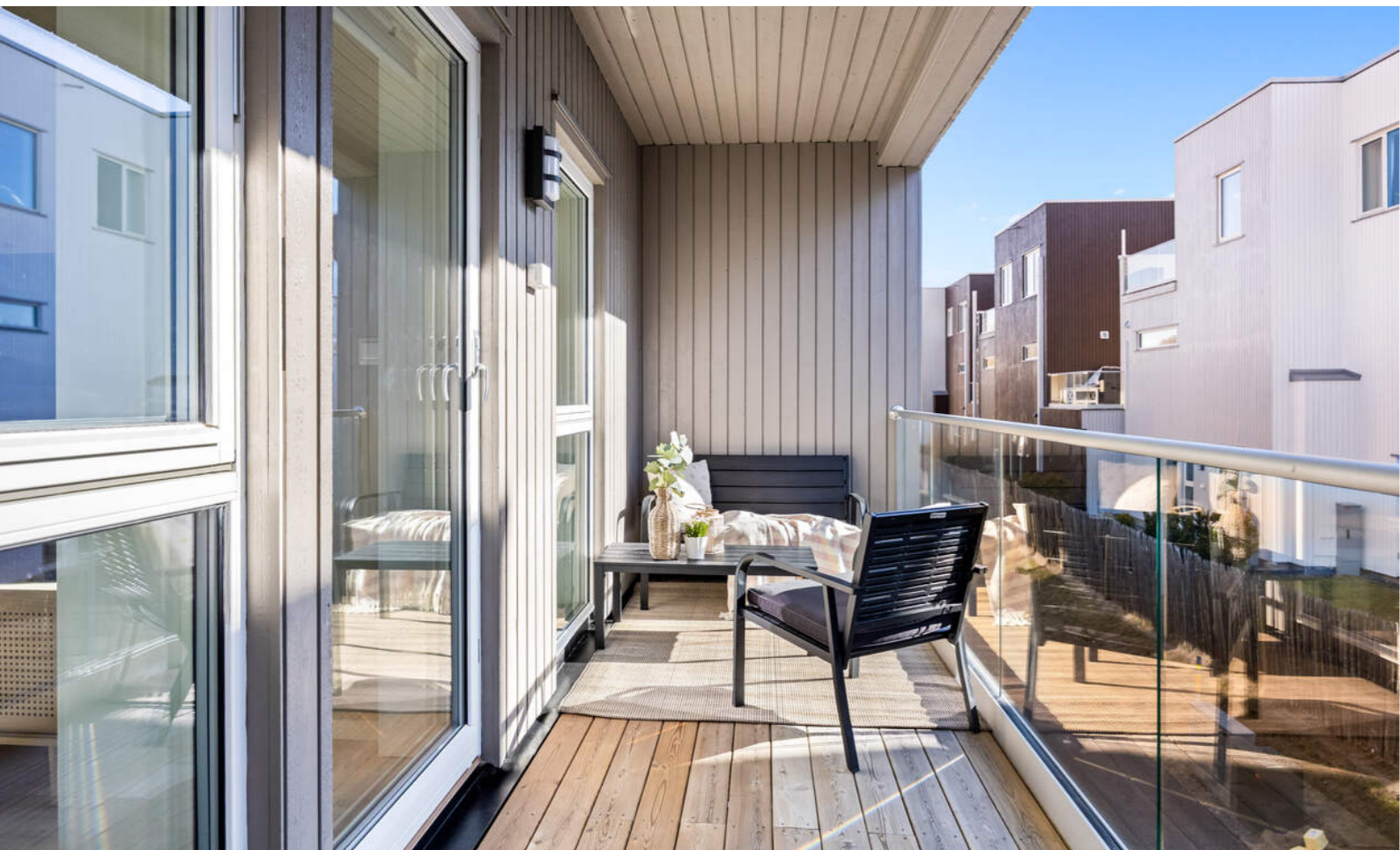




FLOTT REKKEHUS FOR  
FAMILIEN I ET NYTT OG  
BARNEVENNLIG  
NABOLAG PÅ  
FOSSUMJORDET

PARKERING I GARASJE  
MED ELBIL-LADER  
INSTALLERT





FINE UTEPLASSER I  
BEGGE ETASJER



Innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme som gir en lun velkomst. Stilrent garderobeskap langs den ene veggen og enkel tilgang inn til gjestetoalettet.





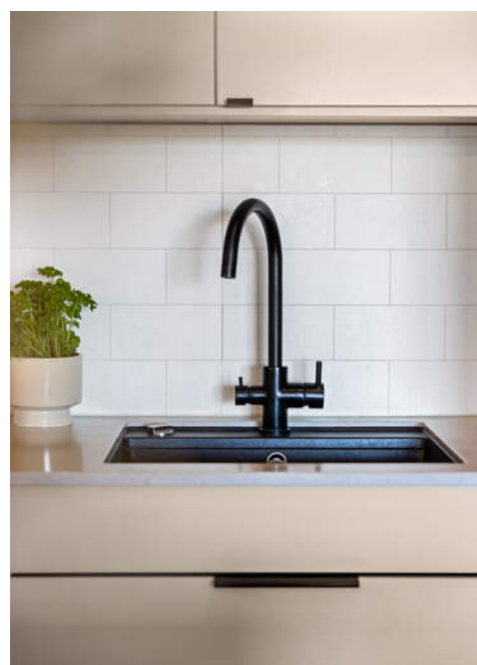
## STUE OG KJØKKEN

Hovedetasjen har en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning som skaper et naturlig samlingspunkt for familien. Rommet har rikelig med lysinnslipp og utgang til en luftebalkong. Interiøret er moderne med lekre farger, parkettgulv og utstrakt bruk av downlightsbelysning.



## KJØKKENET

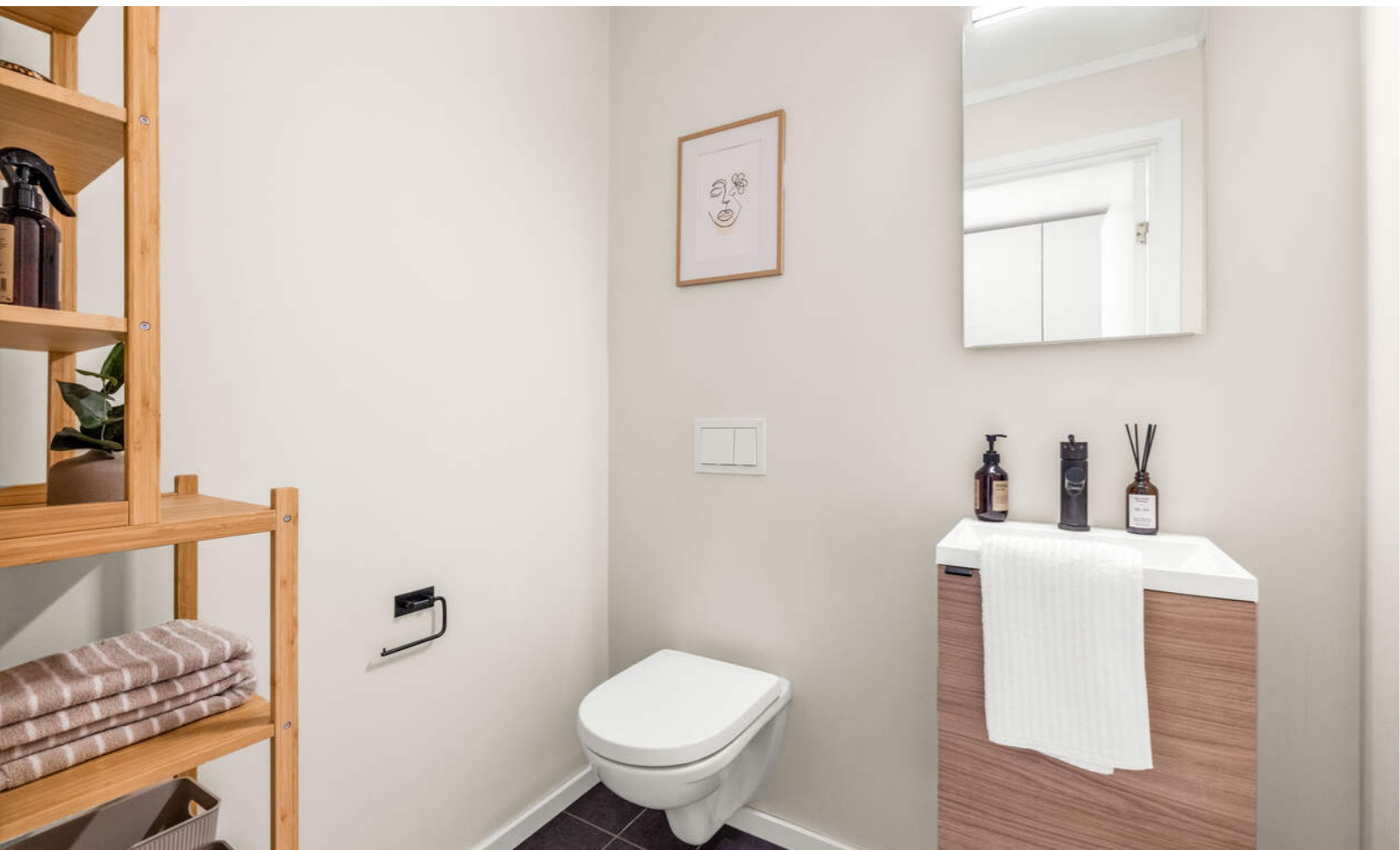
Praktisk sitteplass ved kjøkkenøya som er perfekt for en rask frokost, en kopp kaffe eller leksearbeid mens middagen tilberedes.



KJØKKENET ER  
TOPPMODERNE MED  
MINIMALISTISK DESIGN  
OG STILRENE FARGER







TOALETTROM OG  
TEKNISK ROM  
I 1. ETASJE

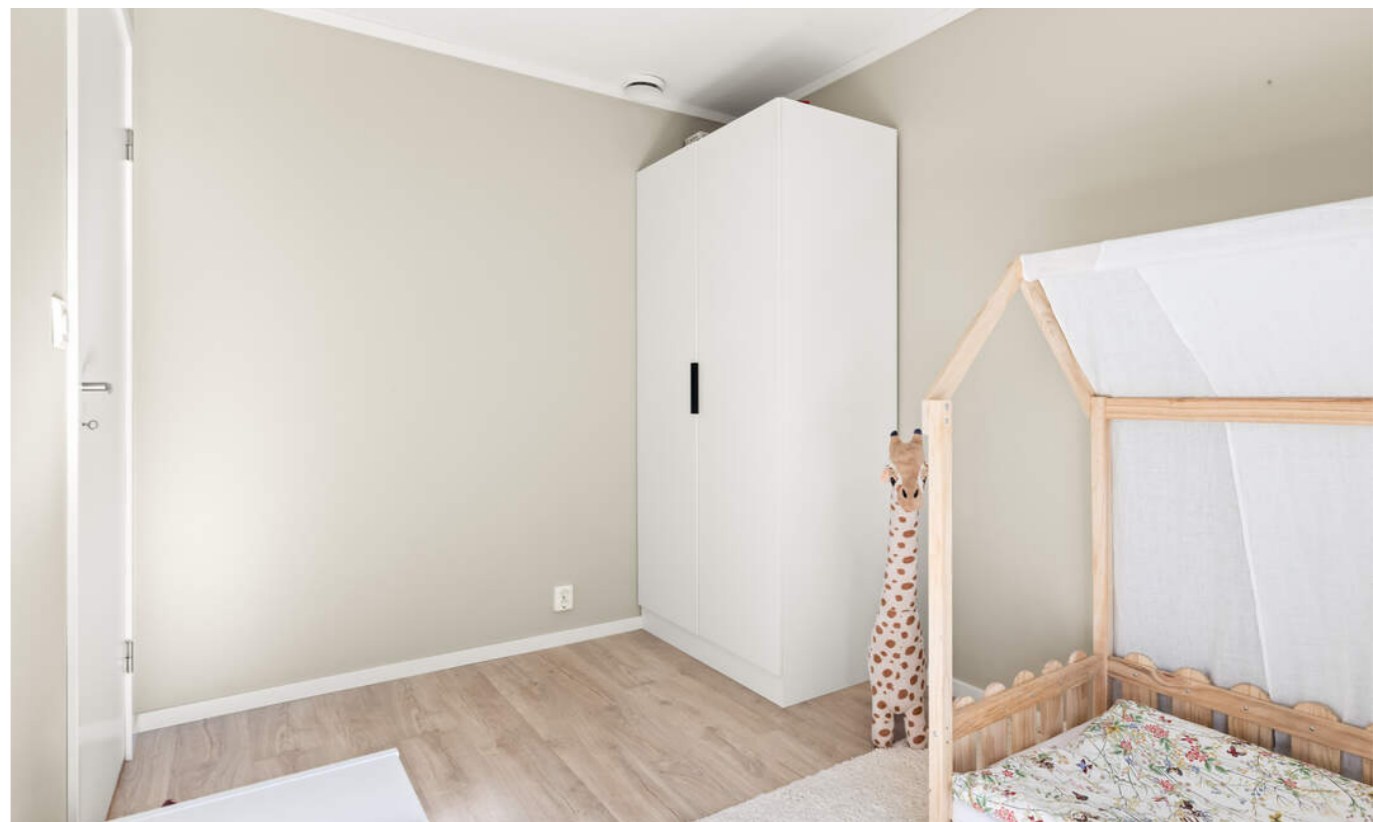
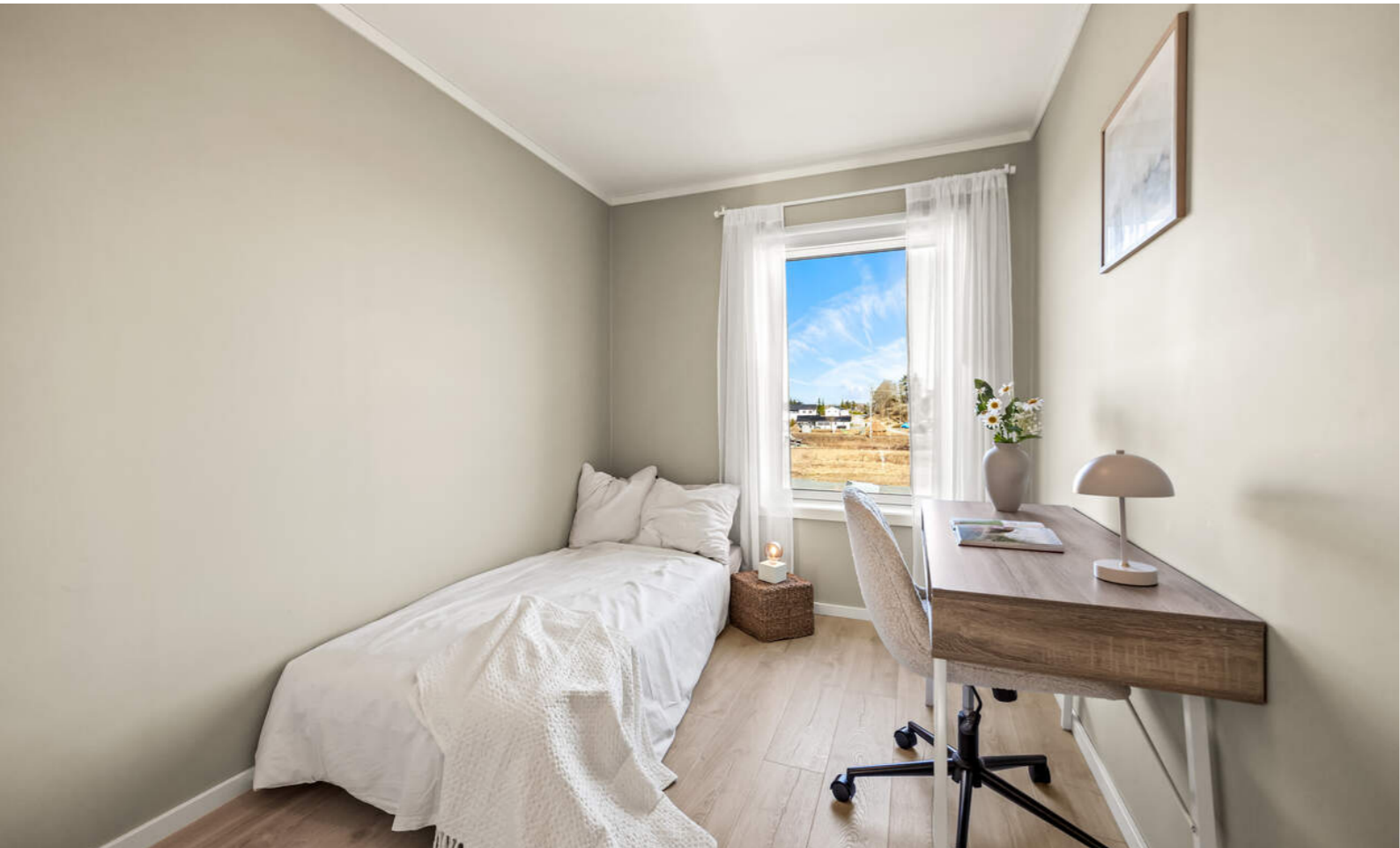
LEKKERT BAD VED  
SOVEROMSAVDELINGEN

Mellom soverommene ligger et flott baderom, komplett utstyrt og med tidløse fliser på overflatene. Det er behagelig gulvvarme under flisene og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj i hjørnet, servant nedfelt i skuffeseksjon og speilskap over. Det er også montert et veggskap ved siden av, for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Ved siden av servanten er det også opplegg for vaskemaskin.



Meget familievennlig planløsning med alle soverommene plassert i samme etasje. I 2. etasje har man tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap.





## EKSTRA STUE I 2. ETASJE

I toppetasjen finner du en ekstra stue som kan brukes som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov. Her er det også utgang til verandaen.



# PLANTEGNINGER

Fossumsvingen 41  
2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Fossumsvingen 41  
1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i garasje med elbil-lader installert.

Sameiet har også flere gjesteparkeringsplasser.

## Tomtestørrelse

3 749 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har asfaltert adkomst og enkel parkering i garasjen på nedsiden av huset. Lading til el.bilen er etablert og skal du ha besøkende, er det flere gjesteparkeringsplasser i området. I tillegg har man tilgang til en praktisk bod i garasjen, som gir ekstra lagringsplass til sportsutstyr, klær og annet som ikke brukes daglig.

Ut fra stue/kjøkkenen i inngangsetasjen ligger en luftbalkong med glassrekkeverk. Utenfor stuen oppe, har man en inntrukket veranda på ca. 8 kvm. Uteplassen har utebelysning på vegg, stikk og rekkverk i glass. God plass til utemøbler og grill. Ved inngangspartiet ligger ytterligere en uteplass på ca. 9 kvm. Terrassen har skjermende levegg mot nabo og tilgang til en liten hageflekk.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Eneboligen er fundamentert med en støpt såle på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betong, med kjellervegger mot terreng. Eiendommen ligger i et skrånende terreng, men

terrengfallet inn mot boligen er ikke kontrollert på grunn av en treplattung. Ytterveggene består av en trebindingsverkskonstruksjon kledd med stående panel. Flatt tak i treverk, utformet som en konstruksjon uten loft. Etasjeskillerne i boligen er bygget som trebjelkelag. Boligen er utstyrt med en malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduene, samt en heve-/skyvedør og en balkongdør, har 3-lags glass og karm av tre. I første etasje finnes en treplattung, og i andre etasje er det en veranda med tregulv. Til eiendommen hører en halvpart av en felles dobbelgarasje med betongdekke. Garasjen er oppført i betong og trebindingsverk med stående panel og har en leddport med motor.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: Heve-/skyvedør "stopper" i karm/terskel.

Balkongdør subber noe i karm/terskel.

Enkelte vinduer subber noe i karm.

- Våtrom - Overflater

Avvik: Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i

silikonfuger i dusjonen.

Det er enkelte små hakk og skår i veggfliser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Drenering

Avvik: Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga

treplattung.

- Grunnmur og fundament

Avvik: Betongdekke og store deler av grunnmur er ikke synlige, og er derfor ikke kontrollert.

- Rom under terreng

Avvik: Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

- Takkonstruksjon og loft

Avvik: Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst.

- Takteking

Avvik: Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

- Halvpart av felles dobbelgarasje

Avvik: Ikke vurdert.

## Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 11. mars 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Sørumsand Rør, 2025

Beskrivelse: Det er laget vann og avløp til vaskemaskin på det tekniskerommet i 1 etasje.

## Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:

1. etasje: entré, wc, bod og stue/kjøkken.

2. etasje: trappegang/stue, bad og tre soverom.

Det er uteplasser i hver etasje, samt én bod og biloppstillingsplass i felles dobbelgarasje.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 60 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 67 kvm

2. etasje

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 9 kvm

2. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Ikke målbare arealer

1 biloppstillingsplass i felles dobbeltgarasje.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme som gir en lun velkomst. Stilrent garderobeskap langs den ene veggen, som gir rikelig oppbevaringsplass med god plass til lagring av yttertøy og sko. Fra entréen er det enkel tilgang inn til et gjestetoalett.

Toalettrommet har servant med servantskap og veggmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

Teknisk rom med flislagte overflater, sluk og mye oppbevaringsplass. Opplegg for vaskemaskin.

Hovedetasjen har en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning som skaper et naturlig samlingspunkt for familien. Rommet har rikelig med lysinnslipp og utgang til en luftbalkong. Interiøret er moderne med lekre farger, parkettgulv og utstrakt bruk av downlightsbelysning.

Kjøkkenet er toppmoderne med minimalistisk design og stilrene farger. Det er glatte fronter og matchende benkeplate i kompositt med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kombiovn (steke-/mikrobølgeovn), induksjonstopp og oppvaskmaskin. Praktisk sitteplass ved kjøkkenøya som er perfekt for en rask frokost, en kopp kaffe eller leksearbeid mens middagen tilberedes.

2. etasje:

I toppetasjen finner du en ekstra stue som kan brukes som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov. Her er det også utgang til verandaen.

Meget familievennlig planløsning med alle soverommene plassert i samme etasje. I 2. etasje har man tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Mellom soverommene ligger et flott bad, komplett utstyrt og med tidløse fliser på overflatene. Det er behagelig gulvvarme under flisene og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj i hjørnet, servant nedfelt i skuffeseksjon og speilskap over. Det er også montert et veggskap ved siden av, for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Ved siden av servanten er det også opplegg for vaskemaskin.

## Oppvarming

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme i alle rom.

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vannbåren gulvvarme og termostattyrt elektriske radiatorer.

Boligen har balansert ventilasjon.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



#### Info strømforbruk

Selger opplyser om kostnad på totalt 4.682,- siden juli 2025.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

### Om sameiet

Sameiet består av 30 seksjoner.

E-post: Styrearbeider@gmail.com

Sameiets økonomi:

Sameiets årsregnskap i 2024 viste et overskudd på kr. 89 882,-  
Sum egenkapital i utgangen av 2024 var kr. 237 498,-

### Felleskostnader pr. mnd

3.729,-

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring, tv og internett, forretningsførsel, driftskostnader, honorar til styret og revisor, renter og avdrag på fellesgjeld, m.m.

### Andel fellesgjeld

15.498,- per 31. desember 2025

### Andel fellesformue

14.553,- per 31. desember 2025

### Forkjøpsrett

Nei.

## Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke medføre urimelig sjananse for naboer.

## Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring  
Polisenummer SP4620088.1.9

## Formuesverdi primær

1.723.489,- for 2024

## Formuesverdi sekundær

6.893.954,- for 2024

## Info kommunale avgifter

Prognose for 2026. De kommunale avgiftene inkluderer avløp og renovasjon.

## Kommunale avgifter

20.010,- for 2026

## Eiendomsskatt

1.237,- for 2026

## Info vannavgift

Blaker Vannverk. 1840,- pr. år i fast gebyr, samt 460,- pr. person i tillegg. Det er ikke vannmåler i eiendommen.

## Vannavgift

3.220,- for 2026

## Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Medlemskap i Fossumsvingens Huseierforening betales gjennom felleskostnader.

## Info formuesverdi

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.

Det 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

## Andre utgifter

Fjernvarme fra juli 2025 til og med mars 2026 - 10.964,-

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fjernvarme, kommunale avgifter, eiendomsskatt, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 14. mars 2023

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/324/226/17:

29.03.2021 - Dokumentnr: 371689 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: pliktig medlemskap i velforening for området.

Dette blir betalt gjennom felleskostnader.

### Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store

deler av Lillestrøm kommune), med middels mulighet for marin leire. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

## Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Offentlig vei til privat område.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Blaker Vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp. Offentlig avløp til private stikkledninger.

## Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

## Kjerneinformasjon

### Om k. kjøper beskrivelse

5 100 000,00 (Prisantydning)

15 498,00 (Andel av fellesgjeld)

5 115 498,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

127 870,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

129 220,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

142 120,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

5 244 718,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

5 257 618,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller

## Kjerneinformasjon

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Erik Inocente Hjelpdahl  
Cecilie Harsheim

### Tilbud på lånefinansiering

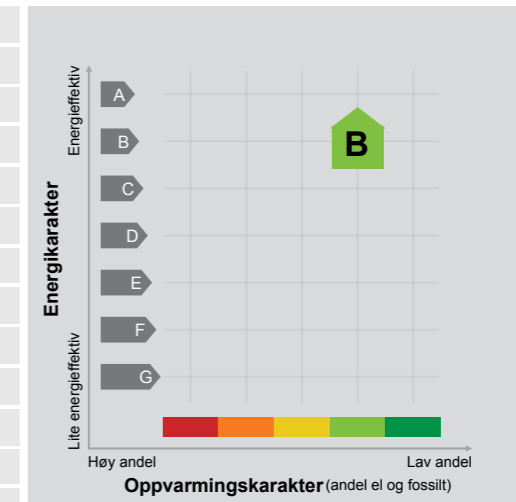
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at



# VEDLEGG



Adresse	Fossumsvingen 41
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300755571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	80a33981-fda-401e-b811-7162a92bd986
Dato	06.07.2023
Innmeldt av	Bolig Partner AS v/ JON HUGO HARKINN



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Fossumsvingen 41 1920 SØRUMSAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Andre småhus  
Byggeår: 2022  
BRA: 127 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 120 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 324 BNR: 226 SNR: 17

Roy Bekkesletten  
Tømremester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Fossumsvingen 41  
1920 Sørumsand

## 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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### 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.

### Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41105>

### 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.

## 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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Heve-/skyvedør "stopper" i karm/terskel. Balkongdør subber noe i karm/terskel. Enkelte vinduer subber noe i karm.
Våtrom - Overflater	Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonefuger i dusjsonen. Det er enkelte små hakk og skår i veggfliser.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattning.
Grunnmur og fundament	Betongdekke og store deler av grunnmur er ikke synlige, og er derfor ikke kontrollert.
Rom under terreng	Ikke inspisert pga. manglende adkomst.
Takkonstruksjon og loft	Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst.
Taktekking	Ikke inspisert pga. manglende adkomst.
Halvpart av felles dobbelgarasje	Ikke vurdert.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 17.3.2026      Rapportdato: 24.3.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Cecilie Harsheim      Tilstede ved inspeksjon: Nei  
 Navn: Erik Inocente Hjelpdahl      Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten      Telefon: 41624600  
 Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS      Epost: roy@bekkesletten.no  
 Tittel: Tørrermester      Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak  
 Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### Informasjon om boligen

Adresse: Fossumsvingen 41, 1920 Sørumsand  
 Kommunenr: 3205      Gårdsnr: 324      Bruksnr: 226      Festenr:  
 Seksjonsnr: 17      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
 Byggeår: 2022  
 Boligtype: Andre småhus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Flatt tak i treverk. Etasjeskiller er trebjelkelag.

## 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 byggt teknisk 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>

### Bygning: Andre småhus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	7	0	7 Romfordeling: Bod.	0	0
1. etasje	60	60 Romfordeling: Entré, wc, bod og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,42 m.	0	0	9
2. etasje	60	60 Romfordeling: Trappegang/stue, bad og 3 soverom. Himlingshøyde er ca 2,42 m.	0	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>127</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

#### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det:  
 1 biloppstillingsplass i felles dobbelgarasje.  
 Felles dobbelgarasje. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
Boligen ligger i et skrånende terreng. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.	
<b>TG-IU</b>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
Betongdekke og store deler av grunnmur er ikke synlige, og er derfor ikke kontrollert.	
<b>TG-IU</b>	

### 6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplattung, 1. etasje

Type	Platting
Treplattung. Størrelse ca 9 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-1</b>	

### 6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda, 2. etasje

Type	Platting, Balkong
Veranda med treguv. Størrelse ca 8 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-1</b>	

### 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Heve-/skyvedør "stopper" i karm/terskel. Dette kan medføre at heve-/skyvedør blir noe skadet på sikt. Balkongdør subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at balkongdør blir noe skadet på sikt. Enkelte vinduer subber noe i karm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Heve-/skyvedør, balkongdør og enkelte vinduer anbefales justert.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke mulig å kontrollere lufting og musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, pga treplattning.	
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av lufting og musebånd, eventuelt foreta kontroll ved demontering.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.	

## 6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.	

## 6.10 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med malte fronter, kompositt benkeplate, integrert kombiovn (steke-/mikrobølgeovn), induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og laminatplater mellom overskap og benkeplate.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6:11 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 6:12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant, servantskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>

## 6:13 Trapp

Beskrivelse
Innvendig malt tretrapp med lakkerte eiketritt.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Det er enkelte små hakk og merker i trapp.	

## 6:14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6:15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 63 Amp. 12 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært noe service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Våtrom

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater TG-2

Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen. Det er enkelte små hakk og skår i veggfliser.

#### Anbefalte tiltak overflater

Silikonfugene i dusjsonen anbefales utskiftet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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 av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Utførelsen av membran/tettesjikt rundt sluk kan ikke påvises, men det er ikke registrert synlige avvik.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, høyskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

## 6.20 Innerdører

Beskrivelse	
Malte glatte innerdører.	
Oppsummering <span style="float: right;">TG-1</span>	
Det er enkelte små hakk og merker i innerdører.	

## 6.21 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat og fliser.	
Oppsummering <span style="float: right;">TG-1</span>	

## 6.22 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>
Det er enkelte riss/små sprekker i vegger.	

## 6.23 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Halvpart av felles dobbelgarasje

Beskrivelse	
Betongdekke. Oppført i betong og trebindingsverk med stående panel. Leddport med motor. Elbillader.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke vurdert.	

## 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

## Egenerklæring

Fossumsvingen 41, 1920 SØRUMSAND

17 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fossumsvingen 41	Fossumsvingen 41	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte i mars 2025 og tok over i juli 2025.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtakelse 04.juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Hjelpdahl, Erik Inocente

Selger

Harsheim, Cecilie

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er laget vann og avlop til vaskemaskin på det tekniskrommet i 1 etasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sorumsand Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

Side 4



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23563564

Side 5

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Erik Inocente Hjelpdahl	2026-03-17	Cecilie Harsheim	2026-03-18
Identification		Identification	
 Erik Inocente Hjelpdahl		 Cecilie Harsheim	

## Husordensregler

### Fossumsvingen 1 Boligsameie



Husordensreglene ble vedtatt i Årsmøte den 28.06.2023

### Innhold

1. Formål	1
2. Aktiviteter og støynivå	1
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	1
4. Brannvern	4
5. Fellesarealer	4
6. Sportsbod (bod i garasje/frittstående bod)	5
7. Avfallshåndtering	5
8. Plenklipp, vask og snømåking/strøing	6
9. Dyrehold	6
10. Parkering (og elbil lader)	7
11. Postkasser, ringetablå og strømmåler	8
12. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse	8
13. Endring av husordensreglene	8



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

## 1. Formål

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, forebygge skader og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Videre i ordensreglene omtales ovenstående gjerne med fellesbetegnelsen «beboerne».

Ordensreglene er ett supplement til vedtektene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Foreldre oppfordres til å begrense støyende barnelek på gangstiene foran naboer/ boligene og at lekeplassene heller benyttes.

All unødig støy og opphold i felles gang (bygg B, C og E) må unngås.

Det skal være ro i sameiet:

- hverdager klokken 22:00 – 07:00
- lørdag og søndag mellom klokken 23:00 - 08:00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, brukes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 (klokken 23:00 lørdag/søndag), varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering/oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 08:00 – 20:00 og lørdag 10:00 - 18:00
- søndager og helligdager skal det være stille

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Leiligheten eller rekkehuset skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er anledning til å ha vanlig hjemmekontor.

1

## Ventilasjon, varme og vann

### Beboerne skal sørge for:

- At ventilasjonsanlegget vedlikeholdes og holdes i kontinuerlig drift, også ved fravær, flytting eller lignende, for å unngå fukt-, sopp- og/eller råteskader. Tilluft- og avtrekksventiler skal holdes rene og åpne.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting eller lignende for å unngå skader som følge av frost (som f.eks på vann og avløpsrør).
- Jevnlig rengjøring av kjøkkenvifte og fett-filteret.
- Jevnlig rensing av sluk, vannlåser o.l. i boenheten for å forebygge og unngå vannskader.
- Å gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekran for vanntilførsel samt stenging av vann i sin seksjon.
- At utendørs vannkran ikke strammes for hardt, den skal dryppe litt etter stenging inntil røret er tomt for vann.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Skader som følge av forsømmelse av ovenstående punkter kan medføre økonomisk ansvar overfor seksjonseier.

## Balkong og uteområde

### Beboerne skal sørge for:

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, i felles gang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong og område utenfor din egen bolig, som du har eksklusiv bruksrett til, ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler o.l.
- At gressplen foran din egen bolig, som du har eksklusiv bruksrett til, vedlikeholdes (vannes, gjødsles, klippes), holdes ryddig og at den ikke benyttes til parkering av sykler, sykkelvogner og evt. andre fremkomstmidler o.l.
- At blomsterkasser o.l. ikke henges utenfor balkongrekkverket

2

## Skader og forsikring

### Beboerne skal sørge for:

- Å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, som for eksempel skjeggkre, veggedyr, kakerlakker, mus eller lignende i boligen.
- Å melde fra til styret dersom du oppdager noe på fellesområdene, og i sameiet for øvrig som kan gå utover sikkerheten til beboerne, som for eksempel feil/skade på lekeapparater o.l.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å tegne innboforsikring (er ikke inkludert i sameiets eiendomsforsikring)

## Tilpasninger på yttervegger/uteområde

### Beboerne skal sørge for:

- Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, levegger, screens, parabolantenne, varmepumpe, varmelampe, mur, platting, fjerne/bytte ut gressplen eller lignende.
- Å søke styret om adgang til beplantning av uteområdet/gressplenen (blomster, hekk, planter etc.).
- At det ikke skruses, spikres, bores e.l i bygningens yttervegger eller stolper uten samtykke fra styret (som for eksempel henge opp blomster, balkongflagg, navneskilt o.l på vegg/stolper på bygningen), samt at det ikke monteres folie (f.eks for å begrense innsyn/sol) på glassrekkverkene.

## Grilling, røyking og utleie

### Beboerne skal sørge for:

- At det vises hensyn til øvrige beboere ved grilling og at det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Grilling eller bål med kull, engangsgrill, ved, bålpanne eller lignende er ikke tillatt i sameiet.
- At det ikke røykes inne i fellesarealene, og at det ikke kastes sigarettneiper fra balkonger/terrassene eller på fellesområdet. Og for øvrig at det vises hensyn til øvrige beboere ved røyking på egen balkong/eget uteområde.

3

- At styret informeres ved utleie av boligen (med hensyn til brann/redning).

## 4. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i fellesgang, men i egne boder eller anviste plasser.

Barnevogn kan midlertidig plasseres under trappen såfremt de andre seksjonseierne i bygget er enige. Barnevognen skal plasseres slik at hele vognen står under trappen slik at den ikke stikker utenfor trappens side/rekkverk eller for nærme inngangsdøren til leiligheten.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeopp ganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr:

- Husk å teste brannvarslere og bytte batteri iht. til anbefalingene for din(e) brannvarslere. Har du brannvarsler som benytter 9V batteri, skal disse byttes årlig.
- Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Gassflasker må lagres stående og på stabilt underlag slik at sikkerhetsventilen fungerer. Når de står ute, bør de stå i skyggen. Det kan maksimalt lagres 2 stk. 11 kilos flasker per boenhet, jf. nasjonalt lovverk.

Gasslanger til grill sjekkes jevnlig og anbefales byttet hvert 2-3 år, eller tidligere ved behov.

Det skal ikke lades elbil fra ordinær stikkontakt, som for eksempel stikkontakten i sportsbod (bod i garasje/frittstående bod), da de ikke er beregnet for dette og medfører økt brannrisiko ved slik lading. Brudd på dette punkt, og evt. følgeskader, vil føre til krav om erstatning fra den enkelte seksjonseier. *Elbillader omtales i pkt. 10.*

## 5. Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i sykkelstativene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Felles ytterdør i bygg B, C og E skal holdes lukket og låst. Det anbefales for øvrig at egen dør lukkes og låses. Det skal ikke luftes fra egen leilighet og ut i fellesgang.

4

All ferdsel med kjøretøy er forbudt på fellesarealene, med unntak av kjøring til og fra parkeringsplassene/garasjene. Forbudet gjelder også gangstien på oversiden av byggene som ikke er beregnet for- eller tåler belastningen av kjøretøy. Styret kan gi unntak i forbindelse med nødvendig drift og vedlikehold av sameiet.

## 6. Sportsbod (bod i garasje/frittstående bod)

Sportsbod, i garasjen/frittstående, er beregnet for sportsutstyr og andre praktiske ting som tåler litt fuktige omgivelser. Den er i utgangspunktet ikke beregnet for oppbevaring av fuktomfintlige materialer, slik som tekstiler, bilder, bøker, møbler o.l. Bodene er ofte utsatt for høy luftfuktighet, noe som i verste fall kan ødelegge disse materialene. Plastkasser med lokk kan hjelpe noe for å stenge fuktigheten ute.

Stikkontakt i sportsbodene er tilknyttet sameiets felles strømmåler og er en del av felleskostnadene. Stikkontakt i sportsbod:

- Beregnet for bruk i kortere perioder som for eksempel støvsuging av bil, tilkobling av lys i boden, lading av el-sykkel, el-sparkesykkel o.l.
- Skal ikke benyttes over lengre perioder, som for eksempel til hvitevarer (fryser, kjøleskap) eller lignende på grunn av at strømforbruket faktureres sameiet. Dersom seksjonseier ønsker å koble til kjøleskap, fryser o.l. i sin sportsbod, sendes søknad for leie av strøm fra stikkontakt i sportsbod til styret. Fastpris kr. 100 per stikk per måned.
- Det er forbudt å lade elbil fra stikkontakt i sportsbod (se forøvrig pkt. 4 og 10).

## 7. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i avfallsdunker ved innkjørsel til sameiet:

- Restavfall
- Matavfall
- Papp, papir og drikkekartong
- Glass og metall

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier skal leveres på gjenvinningsstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av dunkene (i håp om at det allikevel blir tatt med) eller andre steder på sameiets tomt. Nærmeste gjenvinningsstasjon ligger ca. 400 meter fra vårt sameie.

ROAF Lillestrøm gjenvinningsstasjon avd. Sørumsand  
Fossumvegen 4  
1920 Sørumsand

Følgende må ikke kastes i avfallsdunkene:

- Batterier
- Varm aske
- Brennende gjenstander, for eksempel sigarettstumper

5

- Oljet avfall samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker

Avfallsdunkene skal kun benyttes av beboerne i sameiet, med unntak av glass og metall som deles med beboerne i nabo-sameiet.

## 8. Plenklipp, vask og snømåking/strøing

### Plen

Plen utenfor egen bolig vedlikeholdes, vannes, gjødsles og klippes av beboer selv.

Styret sørger for vedlikehold av øvrige fellesområder (ved evt. innleie, dugnad) og at vannslange er tilgjengelig for beboerne i sameiet.

### Vask

Egen garasje plass rengjøres, kostes og vaskes av beboer selv.

Vask/rengjøring av kjøretøy med såpe/kjemikalier o.l. er ikke tillatt på sameiets område. Spyling/høytrykkspyling med rent vann er tillatt (dog ikke inne i garasje).

Vask av felles gang/trapp i bygg B, C og E utføres av beboerne i de respektive byggene. Beboerne sørger selv for å sette opp vaskeliste ved behov. Dersom vaskingen ikke er tilfredstillende vil styret sette opp vaskeliste på vegne av beboerne og om nødvendig leie inn renholder. Kostnaden for renholder fordeles på seksjonseierne/beboerne i det respektive bygget.

### Snømåking og strøing

Beboer sørger for å fjerne snø fra sin egen balkong og veranda/eget uteområde.

Fellessarealer, trapper og gangstier måkes og strøs av beboerne i felleskap. Styret lager dugnadslister med ansvarlige ved behov.

Styret sørger for at snømåkeutstyr og strø er tilgjengelig for beboerne.

Brøyting og strøing av parkeringsplassområde leies inn fra brøytefirma. Det må imidlertid påregnes noe snømåking av beboerne der hvor brøytebilen ikke kommer til, som for eksempel like inntil garasjene/carportene.

## 9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart).

6

I bygg med felles gang/trapp (B, C, E) har dyreholder ekstra ansvar i forhold til renhold, spesielt ved våte og skitne dyrepoter.

## 10. Parkering (og elbil lader)

### Parkering

Hver boenhet har én (1) parkeringsplass i garasje eller i carport som skal benyttes til parkering av eget kjøretøy.

Seksjonseier sørger for å holde sin plass ren og ryddig og at det ikke lagres kjemikalier, farlig utstyr, avfall eller annet søppel på parkeringsplassen.

Garasjeporten skal holdes lukket. Dette for å redusere risikoen for tyveri fra bodene og for å unngå vannskader når det er kaldt ute (det ligger vannrør i vegg og tak i garasjene).

Fremleie eller utlån av egen parkeringsplass i en dobbelgarasje til andre enn beboere i sameiet er ikke tillatt.

Sameiet har i tillegg 18 parkeringsplasser utendørs. Av disse er tre plasser på hver side av innkjøringen til sameiet avsatt utelukkende til parkering for gjester. Det er totalt seks plasser, inkludert tre handicap plasser.

Øvrige 12 parkeringsplasser utendørs kan benyttes av både gjester og beboere.

Bobiler, campingvogner og tilhengere skal ikke parkeres på parkeringsplassene utendørs, med følgende unntak:

- Korttidsparkering for tilhenger ved inn- og utflytting av boligen eller ved frakt av møbler, hvitevarer o.l. til og fra boligen er tillatt med inntil to uker.
- Korttidsparkering av bobiler og campingvogner i forbindelse med klargjøring til- eller ved hjemkomst etter ferier er tillatt med inntil 2 uker.

Eventuelle firmabiler som beboer disponerer anses ikke som gjestekjøretøy og kan ikke parkeres på de seks plassene avsatt utelukkende for gjester.

Parkering av uregistrerte eller avregistrerte kjøretøy er ikke tillatt.

Feilparkerte biler, motorsykler, handicapsykler, elektriske rullestoler o.l. blir fjernet for eiers regning og risiko.

Vis hensyn og kjør rolig og forsiktig til og fra parkeringsplassene. Vær spesielt oppmerksom på at barn kan komme løpende ut mellom byggene.

Kjøretøy skal ikke plasseres utenfor de definerte parkeringsplassene i sameiet.

### Elbil lader

Det er lagt opp strøm for å koble til elbillader på parkeringsplasser til beboerne:

- Lader, (Zaptec pro) og installasjon bestilles av beboer selv via sameiets nettside eller direkte hos Fetsund Elektro. Alle kostnader i forbindelse med innkjøp av lader og installasjon dekkes av beboer.
- Ønsker du å benytte annet el-firma kan dette søkes om til Styret.
- Laderen knyttes av el-firmaet opp mot sameiets ladesystem for el-bil slik at forbrukt strøm faktureres den enkelte beboer.

## 11. Postkasser, ringetablå og strømmåler

Postkassene skal merkes med navneskilt, hvite (uten border/dekor) 58x94mm, som bestilles på [posten.no](http://posten.no). Egne «navneskilt» lagd av tape, papir og penn/tusj e.l. skal ikke benyttes.

Klistremerke for reservasjon mot uadressert reklame fås gratis på posten/post i butikk (for eksempel Bunnpris Sørumsand)

Styret kontaktes for å legge inn navn på ringetablå i bygg B, C og E.

Strømmåler til boligene står utenfor byggene. Ved behov for å lese av strømmen, for eksempel ved inn/utflytting, kan styret kontaktes for adgang til strømskapene.

## 12. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Fossumsvingen 1 Boligsameie utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av fellesutgifter, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Boligsameiets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse kan medføre pålegg fra boligsameiet om salg av sin seksjon.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## 13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**Vedtekter for Fossumsvingen I Boligsameie**

**Vedtatt i årsmøte  
Den 15.04.2021  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65**

**§ 1 - Navn og formål**

Sameiets navn er Fossumsvingen I Boligsameie (heretter Sameiet) omfatter gnr 324 bnr 226 i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 30 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

**§ 2 – Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

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

Garasjeplassene tillegges seksjonene som Tilleggsareal.

Den interne driften av det tingsrettslige sameiet / realsameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

Dersom kommunen med hjemmel i TEK 17 § 8-8 har krevd parkering tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder følgende:

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som eier en slik plass, og ikke har behov for denne, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til den som gjennom denne bytteretten må gi fra seg sin plass.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmede.

*Dersom en eller flere seksjoner skal ha eksklusive rettigheter til noen deler av fellesarealet:*

Enkelte seksjoner skal ha enerett til å bruke deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Dette gjelder uteområdet som ligger rett ut for leilighetene på bakkeplan.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene i henhold til overstående er vist med skravering på tegning som gjelder som del av disse vedtektene.

Ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

Overnevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

**§ 3 – Vedlikehold**

**Seksjonseierens ansvar:**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karm
- E listverk, skillevegger, tapet
- F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G vegg, gulv- og himlingsplater
- H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

#### **Sameiets ansvar:**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

#### **§ 4 – Bygningsmessige arbeider**

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **§ 5 - Skader – forsikring**

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

#### **§ 6 – Felleskostnader**

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

#### **§ 7 – Forretningsfører - Revisor**

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører og revisor.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

#### **§ 8- Årsmøte**

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

#### **§ 9 – Styret**

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

#### **§ 10 – Endring av vedtektene**

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 11 – Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

#### **§ 12 – Husordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

#### **§ 13 – Mindretallsvern**

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

#### **§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter**

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

**Sted/dato:** \_\_\_\_\_

.....

**Styreleder**

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

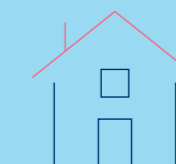
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fossumsvingen 41, 1920 SØRUMSAND. Gnr. 324, bnr. 226, snr. 17 i Fossumsvingen i Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260110  
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Jonas Kindgren**

Partner / Eiendomsmegler /  
MNEF  
400 08 836  
jk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Aure og Valskaar AS**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no