

The image shows a modern, two-story wooden house with a warm, light-brown finish. The house features a gabled roof with a dark grey ridge. On the left side, there is a balcony with a wooden railing. A large, covered wooden deck extends across the front of the house. The house has several windows, including a large one on the ground floor and smaller ones on the upper floor. To the left of the house, a portion of a white, multi-story building is visible. The house is situated on a green lawn under a clear blue sky.

aktiv.

Fossumsvingen 122, 1920 SØRUMSAND

**Meget pen, gjennomgående
3-roms selveierleilighet med god
standard fra 2022. Markterrasse
og garasje plass. Barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Felleskostn.: Kr 3 061,-
Selger: Ommara Nazir Butt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 10836.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 324, bnr. 231
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1106250112

Meget pen, gjennomgående 3-roms selveierleilighet med god standard fra 2022.

Velkommen til Fossumsvingen 122, en meget pen 3-roms selveierleilighet fra 2022 med barnevennlig beliggenhet, like ved busstopp og kort vei til sentrum av Sørumsand. Leiligheten ligger i første etasje med gjennomgående planløsning og to solrike terrasser, én ved inngangspartiet og én romslig markterasse med utgang fra stuen. Garasjeplass med opplegg for elbillader medfølger.

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har klassisk innredning og integrerte hvitevarer. Badet er lyst med både dusjnische og opplegg for vaskemaskin. Videre er det to soverom, gode garderobeløsninger, og lagringsplass i både innvendig bod og kjellerbod. Oppvarming er via vannbåren gulvvarme, og boligen har balansert ventilasjon, brannvarsling og sprinkleranlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Inkalling til årsmøte 2024	77
Opplysninger fra forretningsfører	104
Protokoll fra årsmøtet 2024	107
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Det ble fremvist tegninger.

Kommentar:

Tilhørende garasjeplass hvor det er etablert opplegg hvor det er klargjort for ladestasjon på plassen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10836.4 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i første etasje med gjennomgående planløsning og flotte uteplasser på begge sider. Ved inngangspartiet er det en trivelig terrasse hvor deler ligger skjermet under trappen til etasjen over. Fra stuen er det utgang til en meget romslig markterrasse med trespaltegulv. Den delen av terrassen som er rett utenfor stuen er overbygd av balkongen i andre etasje. For øvrig består fellesarealene av en flat tomt med opparbeidede grøntarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og nyetablert område i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

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

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

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fossumsvingen rett ved boligområdet. I Sørumsand sentrum er det togstasjon. Toget bruker ca. 26 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Jessheim og ca. 26 min til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2022. Bygningen er konstruert med mur/betong og stenderverk i tre. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Grunn og fundamenter består av betong støpt dekke mot garasjeanlegg. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt. Terrassedøren er også malt og har 3-lags isolasjonsglass. Terrassen er etablert med bjelkelag og trespaltegulv, med utgang fra stuen. Etasjeskille av betong.

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

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er synlig riss mellom pyntelist og fugemasse for ytterhjørne til dusjdør.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Liten skade front på nederste skuff.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ja - ladeanlegg Nei - ladeboks

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Teknisk rom

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kort fortalt

- Pen 3-roms selveierleilighet
- Barnevennlig beliggenhet
- God standard fra 2022
- Gjennomgående planløsning
- Tilhørende garasje plass
- Det er opplegg for elbillader
- Terrasser på begge sider
- Hvitt garderobereskapp i entré
- Inngangsdør med kodelås
- Kjøkken i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Plass til spisebord i stuen
- Flislagt bad med dusjnische
- Opplegg for vaskemaskin
- Leiligheten har to soverom
- Garderobeløsninger og bod
- Ekstra lagring i kjellerbod
- Vannbåren varme i gulv
- Balansert ventilasjon
- Sprinkleranlegg montert

Entré

Leiligheten har en egen inngang med tilknyttet terrasse, utebelysning og inngangsdør med kodelås. Entreen er et hyggelig rom å komme hjem til, med mørkt gulv og rolig fargetone på veggene. Rett innenfor døren er det en stor nisje med hvitt garderobereskapp slik at det er enkelt å holde rommet fritt for klær og sko. Fra entreen er det videre adkomst til en gang i samme stil.

Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og har klassisk innredning som er lett å like. Den takoppbygde innredningen har hvite, profilerte fronter, benkeplate av laminat, benkebelysning, samt nedfelt skylle- og oppvaskkum. Her er de fleste hvitevarer integrert, inkludert induksjonstopp, oppvaskmaskin, og både stekeovn og mikrobølgeovn i god arbeidshøyde. En smart nisje gir plass til kjøle- og fryseskap.

Stue

Stuen er innbydende med utgang til den store markterrassen, samt god plass for både hverdag og selskapeligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir samtidig en luftig, åpen følelse. Lyst laminatgulv og nøytrale veggfarger gir rommet en moderne stil. Stuen har god plass til en sofagruppe, med tilhørende salongbord og

TV-løsning, samt egen plass for lesestol. Planløsningen er åpen mot kjøkkenet hvor det også er rom for spisebord.

Bad/wc/vaskerom

Det lyse badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjon. Innredningen er hvit med oppbevaringsplass i to gode skuffer, heldekkende servant og innmurt speil. Badet er ellers utstyrt med veggmontert toalett, dusjnisse med dør i herdet glass, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to pene soverom, begge med adkomst fra gangen, med lettstelt laminat på gulvet og vegger malt i harmoniske fargetoner. I hovedsoverommet er det et stort garderobeskap langs den ene veggen med fire hvite, glatte fronter. Ekstra lagringsplass er i en kombinert bod og teknisk rom inne i leiligheten og i en tilhørende kjellerbod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnkostnad til TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Parkering

Det er parkering på en tilhørende garasjeplass. Det er klargjort opplegg for elbillader i garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8053540

Radonmåling

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Sameiet har engasjert en advokatfirmaet Legalis sammen med Fossumsvingen I boligsameie og Fossumsvingen II boligsameie som følge av uklarheter og potensiell tvist som har oppstått med flere av utbyggerne på Fossumjordet. Dette etter at det er oppdaget vedtekter i Huseierforeningen som kan tolkes slik at de forskyver ansvar for drift, vedlikehold, og potensielt ferdigstilling, av infrastrukturtiltak og andre fellestiltak i hele planområdet over på sameiene. I den anledning er det aktuelt å vurdere hvorvidt vedtektene er kommet i stand på en lovlig måte og om innholdet som sådan er lovlig. Fullt skriv fra advokatfirmaet følger vedlagt i salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å lese dokumentet i sin helhet.

DOK-analyse for eiendom 3205-324/231 utført av GEOdata:

- Eiendommen er berørt ved støykartlegging veg etter T-1442 (Blakerveien). Registrert i gul og rød støysone.
- Løsmasser: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet, uegnet ikke grunnvannspotensial i løsmassene.
- Eiendommen er under marin grense og har svært stor mulighet for marin leire. I tillegg er leiligheten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Eiendommen er i moderat til lav aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen har god jordkvalitet.
- Under eiendommen er det dreneringlinjer i Lillestrøm Kommune.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Energikilde: Fjernvarme.

Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er montert i teknisk rom. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Seriekoblede røykvarsler er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet.

Leiligheten har synlig sprinkelanlegg i himling

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 12 628

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Prognose for kommunale avgifter fordeler seg slik inneværende år:

Avfallsbrønn: kr 4394,00

Fast gebyr avløp bolig: kr 1573,00

A-konto avløpsgebyr: kr 5767,10

Målt forbruk avløp: kr 4966,25

Totalt: kr 12628,02

Eiendomsskatt

Kr 185

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt og den faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Lillestrøm kommune benytter formuesgrunnlag for boliger, som vi får fra Skatteetaten. På skatteseddelen for eiendomsskatt vises dette i utregningsfeltet som Type eiendom "Formuesgrunnlag bolig". Skatteseddel som viser utregningen av eiendomsskatt for hver enkelt eiendom sendes ut før 1. mars hvert år.

Boligeiendommer som ikke mottar formuesgrunnlag blir taksert etter gjeldende retningslinjer for kommunal taksering.

Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien til 49 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 2 200 000 for hver godkjent boenhet. Det gir oss skattegrunnlaget som det skal betales 2 promille av i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 200 127

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 800 508

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligverdikalkulator på nett.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Garasje, A-konto fjernvarme, tv/bredbånd, felles byggforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, regnskapsførsel og øvrig drift av sameiet mm.

Fordeling av kostnader pr. dd.

Fjernvarme 910,-

Garasje 200,-

Felleskostnader 1 347,50,-

TV/bredbånd 603,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 061

Sameiet

Sameienavn

Fossumsvingen II Boligsameie

Organisasjonsnummer

927054779

Om sameiet

Fossumsvingen II Boligsameie omfatter gnr 324 bnr 227 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 12 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 231, seksjonsnummer 15 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/324/231/15:

14.02.1977 - Dokumentnr: 980 - Rettighet

Rettighetshaver: Akershus Energi Vannkraft AS

Org.nr: 976 542 622

LEIEAVTALE

Vannfall- og demningsrettigheter Bingsfoss - Rånåsfoss iflg. skjøte

Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:224

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:225

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:226

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:227

Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:224

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:225

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:226

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:227

Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 1401129 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2020 - Dokumentnr: 2551590 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2020 - Dokumentnr: 3488201 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2020 - Dokumentnr: 3488201 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2021 - Dokumentnr: 1531290 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fossumsvingen Huseierforening
Org.nr: 928 207 919
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2022 - Dokumentnr: 549260 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Fossumsvingen Huseierforening
Org.nr: 928 207 919

23.05.2025 - Dokumentnr: 579656 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

09.12.2021 - Dokumentnr: 1553360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/7463

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for flermannsbolig bygg C og D, til sammen 8 boenheter på eiendommen 324/231/0/0, datert 13.05.2022.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må søke om ferdigattest innen 13.05.2023
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp og privat vannverk via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Detaljregulering for Fossumjordet, Sørumsand, Plan-ID: 204. 25.05.2016

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Lillestrøm kommune 2023-2035, hvor arealbruken er satt av til boligbebyggelse.

Det er pr. 23.04.2025 ingen reguleringsaker under behandling som berører denne eiendommen.

Ingen pågående byggesaker som kan påvirke eiendommen er nevnt.

Ingen spesifikke hensynssoner er nevnt for eiendommen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Styret skal underrettes om leieforhold.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 009 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 012 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr forretningsfører, pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

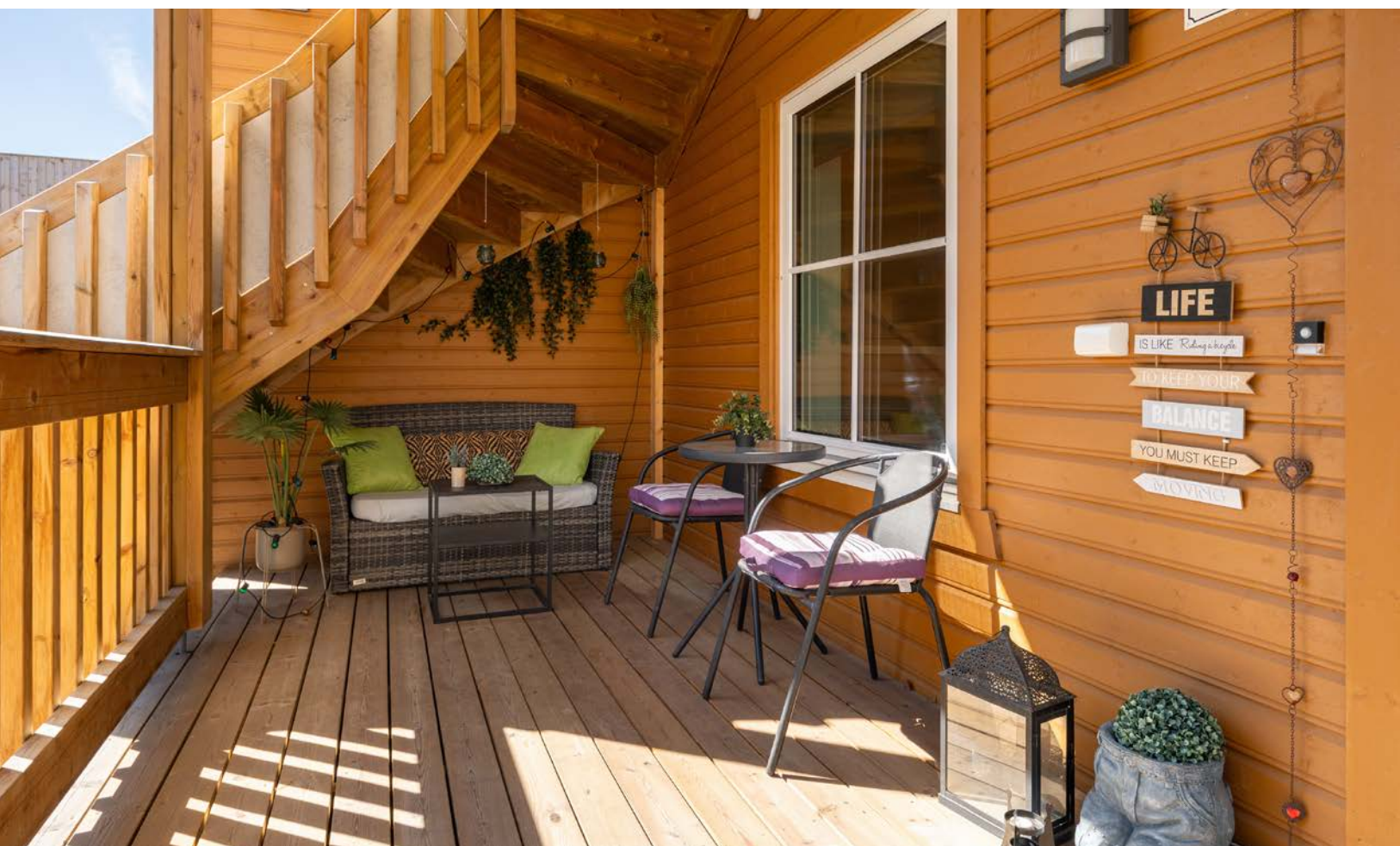
Salgsoppgavedato

27.05.2025



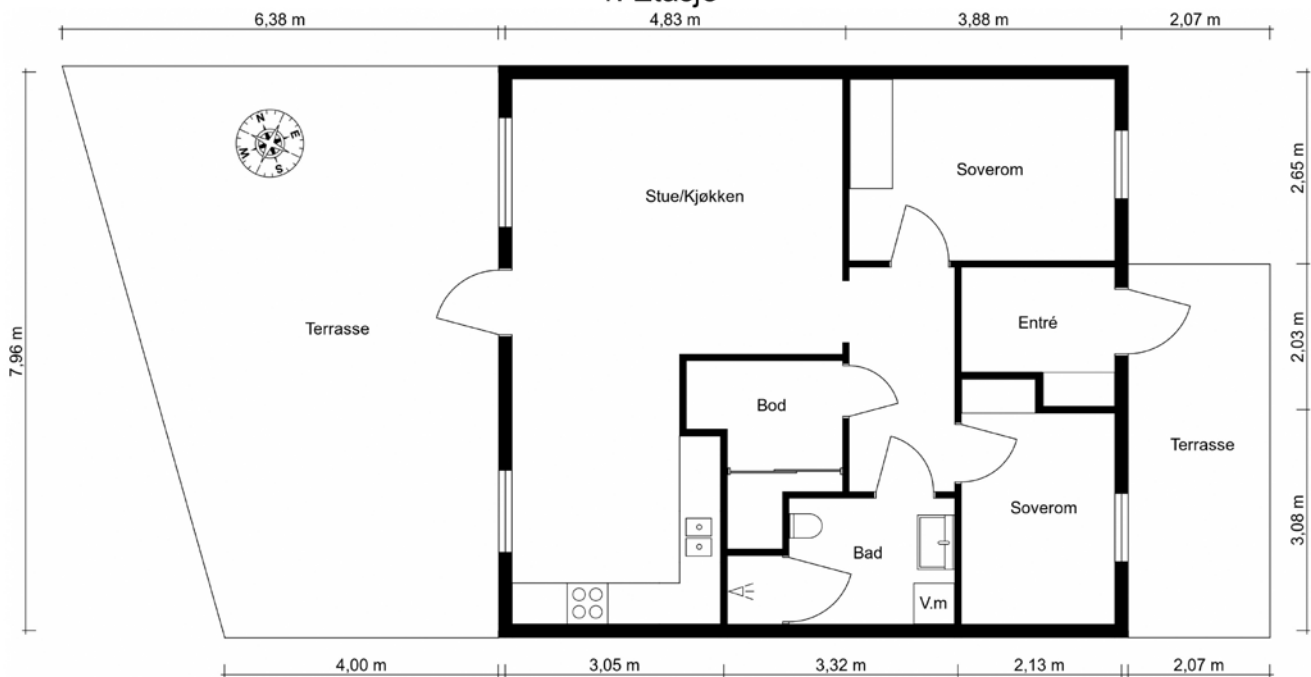


Velkommen hjem.



Fossumsvingen 122

1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entreen er et hyggelig
rom å komme hjem til.

















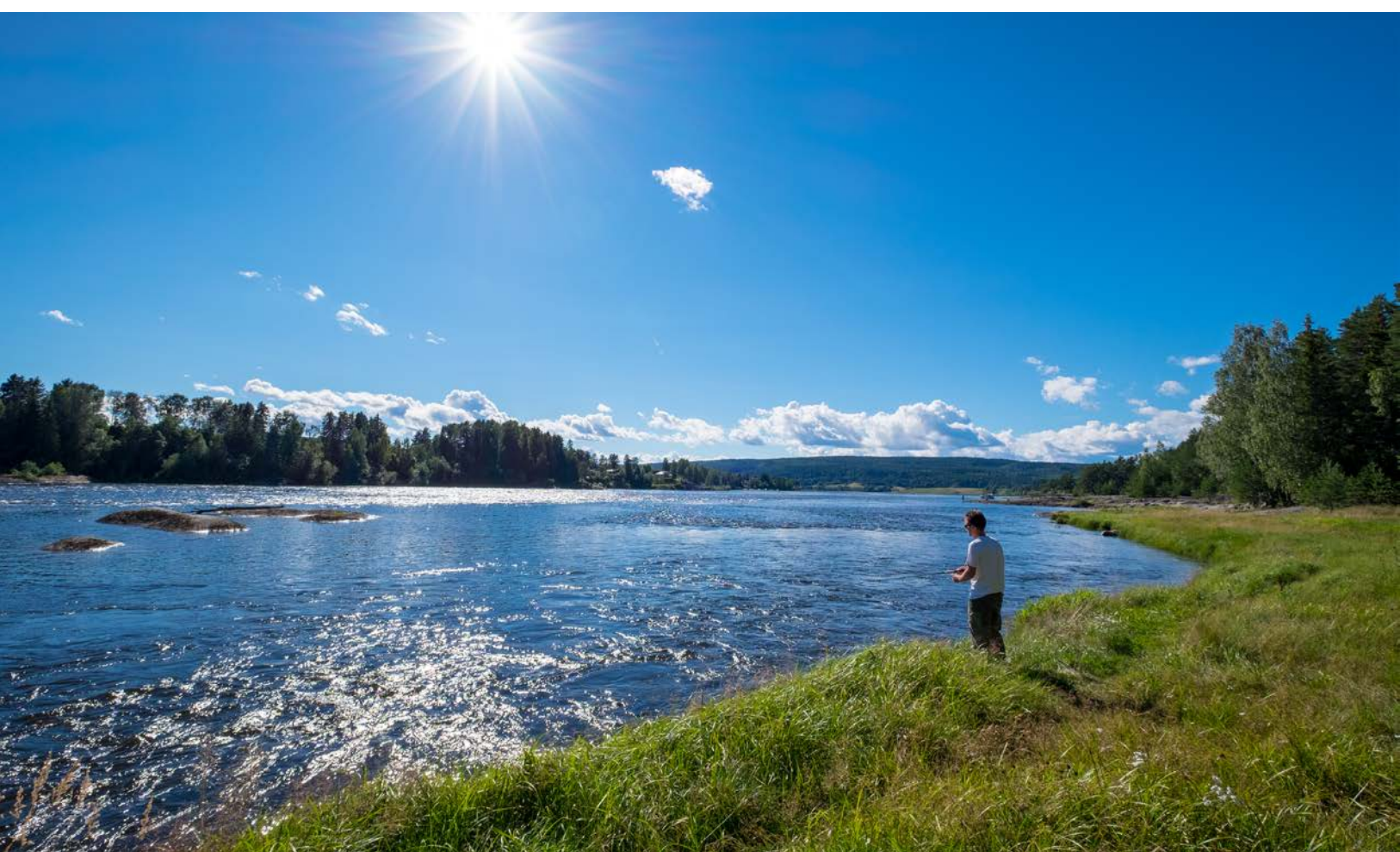
Ekstra lagringsplass er i en kombinert bod og teknisk rom inne i leiligheten.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fossumsvingen 122, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 324, bnr. 231, snr. 15

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1740

Referansenummer: UZ1108

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i småhusbebyggelse, er bygget 2022 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning. Betong støpt dekke mot garasjeanlegg. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via leverandør av kabinbad. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, innmurt speil, veggmontert toalett, dusjdør med herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom.

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

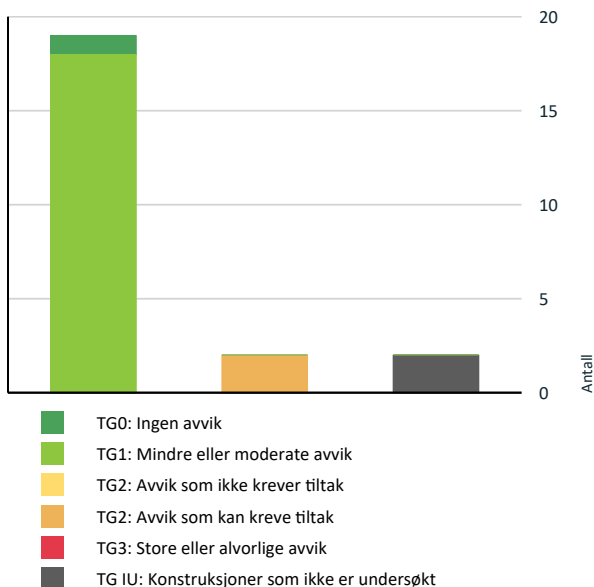
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasseplattning utgang fra stue. Etablert bjelkelag og trespaltegulv.

Andre utvendige forhold

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via leverandør av kabinbad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er synlig riss mellom pyntelist og fugemasse for ytterhjørne til dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vurderes å være en transportskade eller at det er ikke fleksibelt nok mellom pyntelist av plast og sementbasert fugemasse. Riss bør etterfuges med fugemasse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra underkant dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, innmurt speil, veggmontert toalett, dusjdør med herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Liten skade front på nederste skuff.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det var ingen tegn til fuktskade på badet i våte soner befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG IJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

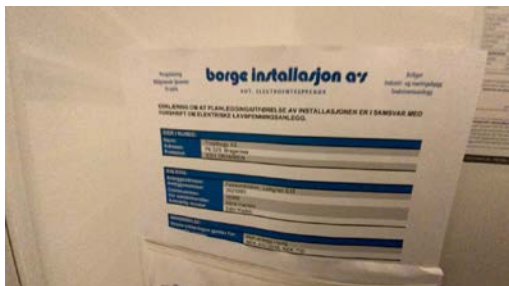
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/70 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 10 012

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fossumsvingen 157 ,1920 SØRUMSAND 65 m ² 2021 2 sov	16-06-2024	3 950 000	4 000 000		4 000 000	61 538
2 Fossumsvingen 137 ,1920 SØRUMSAND 66 m ² 2021 2 sov	09-08-2023	3 800 000	3 900 000		3 900 000	59 091
3 Fossumsvingen 143 ,1920 SØRUMSAND 66 m ² 2021 2 sov	11-02-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	57 576
4 Fossumsvingen 118 ,1920 SØRUMSAND 71 m ² 2022 2 sov	16-02-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	53 521

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

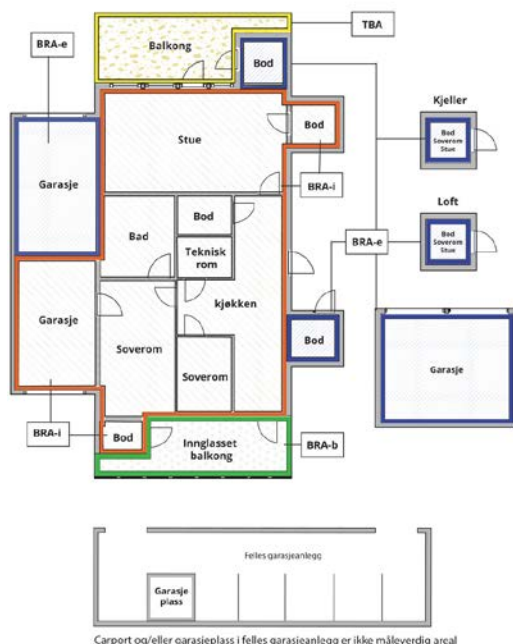
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	52
Kjeller		5		5	
SUM	70	5			52
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass hvor det er etablert opplegg for ladestasjon på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremvist tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	4	66

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i leilighet er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Ommara Nazir Butt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	324	231		15	10800 m ²	Felles eiet tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Fossumsvingen 122

Hjemmelshaver

Butt Ommara Nazir

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Fossumkroken

Eierandel

70 / 7463

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

928587800

Felles formue

Kr. 10 012 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Utbygger som har ansvaret for vei, vann og avløp har gått konkurs (Boligpartner) før overlevering til kommunen. Utbyggere fra resterende sameier har dialog med kommunen for å ordnet manglende så kommunen kan ta over.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 488 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	053540			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ1108>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250112	

Selger 1 navn
Ommara Nazir Butt

Gateadresse	
Fossumsvingen 122	

Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja - ladeanlegg Nei - ladeboks

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250112

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ommara Butt	108cbdd6c191df806d13a7a3 7473cc06f99380d9	23.04.2025 09:29:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

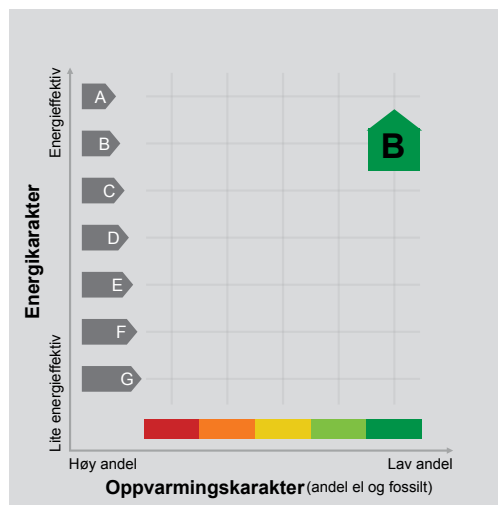
Document reference: 1106250112

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fossumsvingen 122
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300933979
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125045
Dato	23.05.2025



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

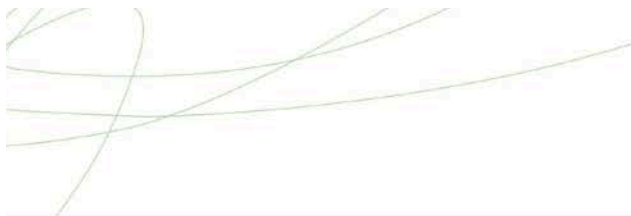
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

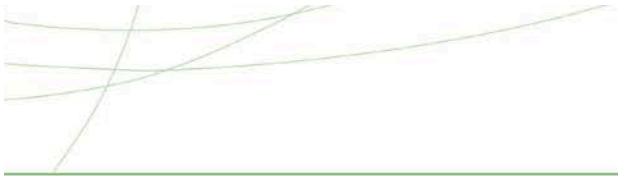
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

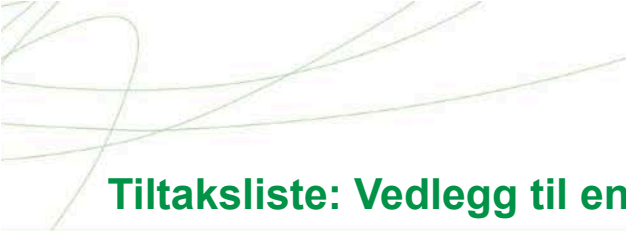
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Fossumsvingen 122 - Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	18 min 1.6 km
Nordsjø Linje 370A, 370B	0 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	19 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrøm...	13 min
Sørums Sykehjem - Lillestrøm Komm...	3 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

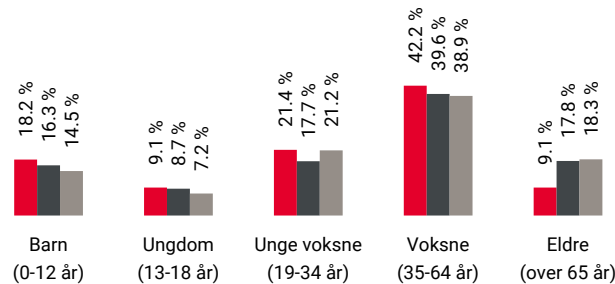
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	19 min 1.7 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	23 min 2 km
Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	13 min
Rema 1000 Sørumsand	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

Fyensfeltet balløkke 9 min
Ballspill 0.8 km

Fyn vel - ballplass - Sørumsand 9 min
Ballspill 0.8 km

Spenst Sørumsand 14 min

Trento Sørumsand 17 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

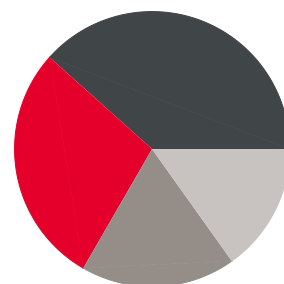
16 min



Vitusapotek Sørumsand

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



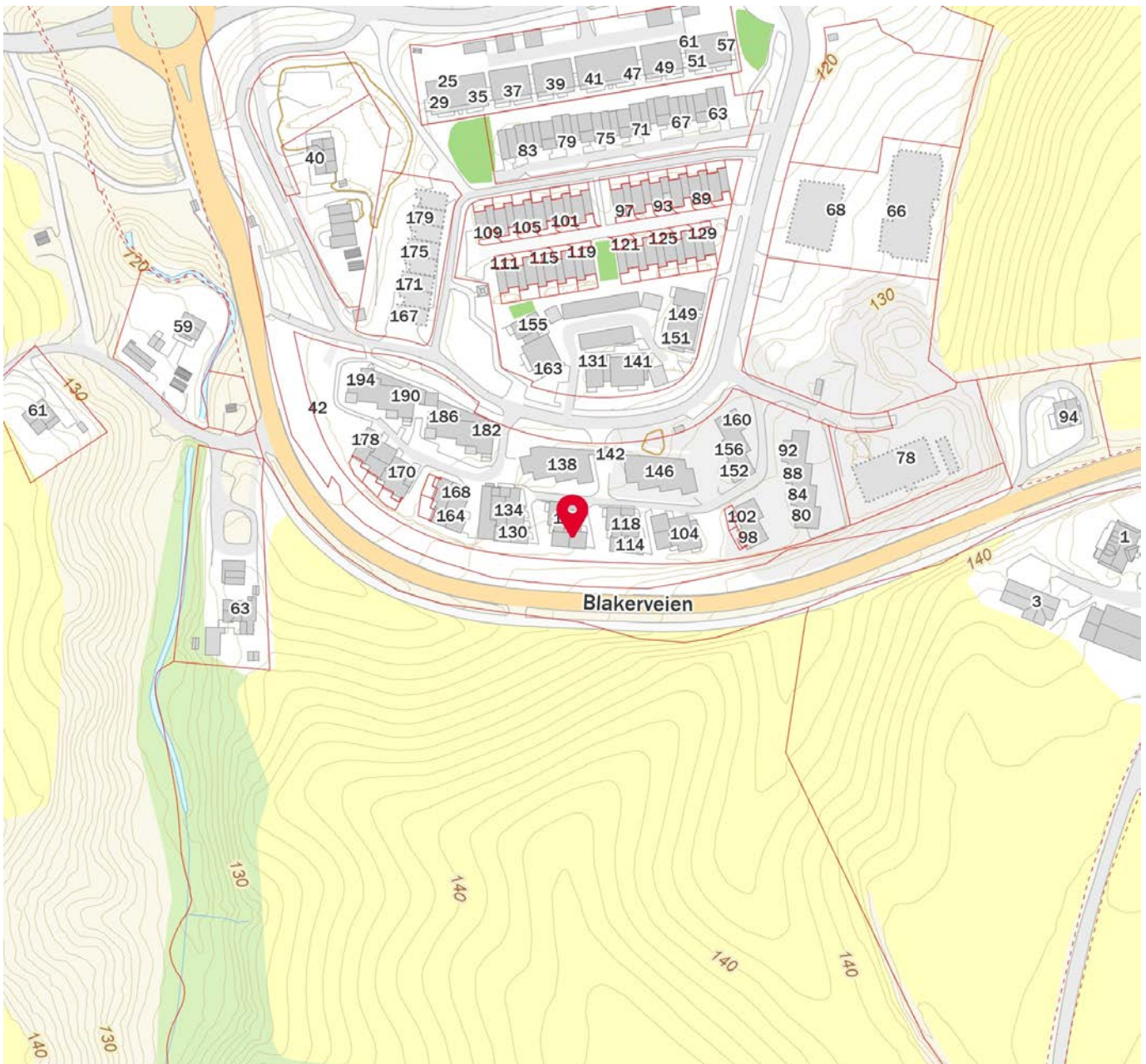
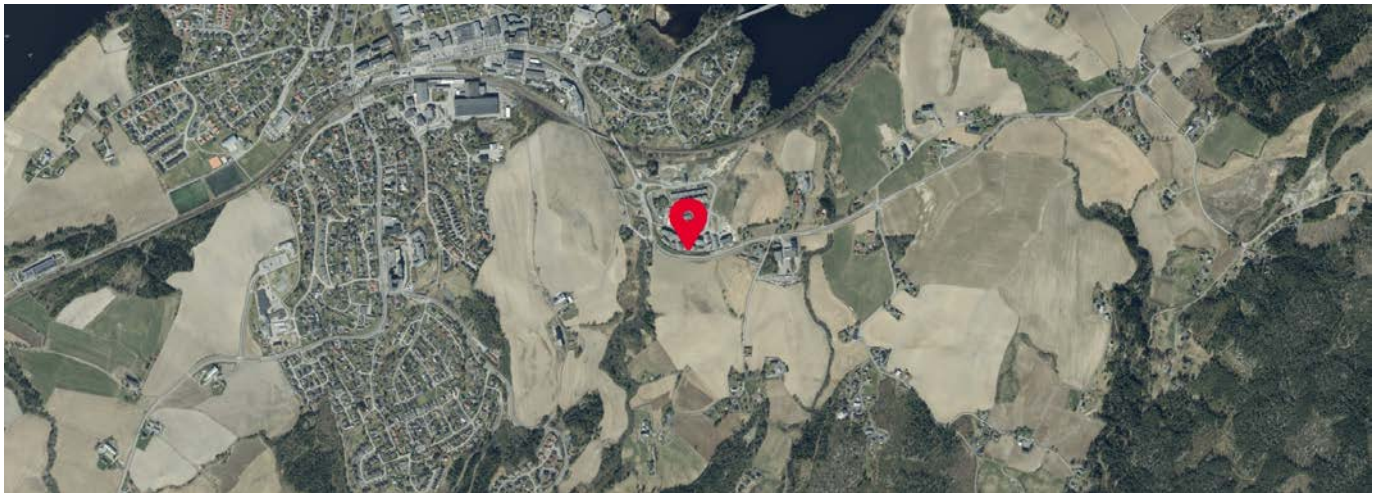
0%

43%

■ Orderud
■ Sørumsand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2290

Sameiet Fossumkroken

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fossumkroken

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2024 kl. 18:00, Festiviteten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Hastighet
9. Fossum Park.
10. Styret må utarbeide forslag til en rettferdig fordelingsnøkkel til utvendig vedlikeholdskostnader mellom småhusene og blokkene i sameiet
11. Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport
12. Markiser til rekkehusene
13. Flytte plantekasser
14. Montere takrenner på verandaer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fossumkroken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Geir Vislie fra OBOS er møteleder for årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Geir Vislie fra OBOS

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -428 889,- som foreslås overført fra egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. Årsregnskap 2023 - 2290.pdf

3. 2290 Sameiet Fossumkroken.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Styreleder: Therese Jacobsen 30%
Styremedlem: Are Stensås 25%
Styremedlem: Terje Kristiansen 25%
Styremedlem: Agnes Elizabeth Pavelich 10%
Styremedlem: Caroline Alida Landrø Johansen 10%

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Therese Jacobsen (ikke på valg)
Styremedlem: Are Stensås (ikke på valg)
Styremedlem: Terje Kristiansen (ikke på valg)
Styremedlem: Agnes Elizabeth Pavelich (på valg)
Styremedlem: Caroline Alida Landrø Johansen (på valg)

Innstilling

Gode kandidater med god styreerfaring. Viktig med erfaring hos styremedlemmer i et relativt nyetablert sameie som vokser raskt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Sigvartsen
Har styreerfaring fra flere styrer tidligere. Har sittet i sameiets beboerutvalg.
- Rune Myrvang
Har styreerfaring fra andre borettslag. Har sittet i sameiets beboerutvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Alida Landrø Johansen
Sittet i styret i sameiet som styremedlem 1 år.
 - Sara Karoline Karlsen Kopperud Kopperud
Ønsker å kunne bidra i styrearbeid.
-

Sak 8

Hastighet

Forslag fremmet av:

Katrine Kopperud Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Biler kjøre i alt for stor hastighet på veien inn til gjesteparkeringsplasser mellom 4.mann boligene og lavblokkene

Styrets innstilling

Det settes opp et "barn leker" skilt ved innkjøring til området nede samt ny innkjøring til øvre området når dette er åpnet for ferdsel.

Forslag til vedtak

Sette opp skilt eller bom med tanke på at barn leker.

Sak 9

Fossum Park.

Forslag fremmet av:

Jan Sagsveen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vår kontrakt med Trysilhus/Omnibo datert 23.11.21 står det klart at vi har kjøpt en leilighet i Fossum Park.

I leveransebeskrivelsen (som ihht. pkt. 16 Tolkingsregler gjelder foran alt annet) står det at blokkene skal være et eget sameie. Trysilhus sier at de ikke kan oppfylle denne delen av kontrakten fordi Lillestrøm kommune nekter TH å dele opp prosjekteiendommen.

05.04.24 fikk jeg skriftlig bekreftelse fra Lillestrøm kommune på at dette IKKE er korrekt. Se vedlegg.

Før vi kjøpte leiligheten var vi veldig tydelige overfor prosjektselger på at vi ikke kunne tenke oss å flytte inn i en bolig som ville kreve mer enn et minimum av utvendig vedlikehold. Vi ble forsikret om at Omnibos blokker ikke krever mer enn dette. Nå prøver TH å tvinge oss inn som medeiere i 44 panelte boliger. Det er et uakseptabelt kontraktsbrudd.

Styrets innstilling

Saken behandles uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger det påtroppende styret å arbeide for at Trysilhus/Omnibo skal innfri kontraktens leveransebeskrivelse ved å opprette sameier i henhold til denne.

Vedlegg

4. IMG_9101.jpeg

5. IMG_9102.jpeg

6. IMG_9103.jpeg

Sak 10

Styret må utarbeide forslag til en rettferdig fordelingsnøkkel til utvendig vedlikeholdskostnader mellom småhusene og blokkene i sameiet

Forslag fremmet av:

Jan-Erik Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg, med flere, som har leilighet i blokkene (A,B,C og D), flyttet til Fossumsvingen for å ha en forutsigbar og oversiktlig fremtidig økonomi, da vi valgte å kjøpe leilighet i en tilnærmet vedlikeholdsfri blokkbebyggelse i Fossum Park. Flere av oss har solgt eneboliger vi har bodd i over flere ti-år, og har i stedet kjøpt leilighet, for å slippe vedlikehold, hagearbeid og alt annet arbeid som naturligvis følger med når man eier en enebolig. Dette sammen med at Trysilhus i leveransebeskrivelsen og salgsprospektet forsikret oss om at det skulle etableres eget sameie for boligblokkene A,B,C og D (Fossum Park), var hovedårsaken til at vi valgte å kjøpe leilighet i Fossum Park. Trysilhus presiserte også i leveransebeskrivelsen for Fossum Park, at det samtidig skulle etableres eget sameie for parkeringskjeller. Gjennom et eget boligsameie og styre i Fossum Park, ville vi få påvirkning og utforming av vedlikehold av bygninger og fellesareal knyttet til Fossum Park, og ikke minst forutsigbar kontroll på kostnader til en tilnærmet «vedlikeholdsfri» bygningsmasse. Når dette ikke er tilfelle og at Sameiet Fossumkroken ble etablert i desember 2021 som ett felles sameie for Fossum Park, Fossum Hage og parkeringskjeller, må forskjellene til drifts- og vedlikeholdskostnader på kort og lengre sikt, også gjenspeiles i felleskostnadene mellom Fossum Park og Fossum hage. Dette blir det nå opp til styret å finne ut av og samtidig presentere løsningsforslag til sameiet innenfor rimelig tid.

Styrets innstilling

Saken legges frem uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

Jeg ber styret om å utarbeide et forslag til en rettferdig og fornuftig fordelingsnøkkel til utvendig vedlikehold i Sameiet Fossumkroken, basert på de faktiske kostnadsforskjellene til drift og vedlikehold mellom trehusene og boligblokkene, både på kort og lengre sikt. Det er en kjensgjerning at trehus har en mye høyere utvendig vedlikeholdskostnad enn boligblokkene som er tilnærmet vedlikeholdsfrie. Dette skal selvsagt også gjenspeiles i felleskostnadene. Hvordan dette skal løses, må styret finne ut av og utarbeide forslag på.

Sak 11

Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra min erfaring det lønne seg å installere varmekabel ved garasje oppkjørsel som kan forbedre grep i vinteren fordi det var veldig glatt to siste årene.

Fordeler:

- + trygg innkjøring og utkjøring både i vinteren og rett etter når det er fortsett masse grus på asfalten og kan være farlig for alle,
- + vi slipper problemer med garasje porten hvis tykt lag med is ligger under og vi skal være sikker at porten ble lukket som skal,
- + vi kan spare penger for garasje rydding, fordi vi trenger ikke strø steiner rett fram porten.

Styrets innstilling

Styret foretrekker å prøve ut andre løsninger her som salt. Før en såpass kostbar løsning vurderes.

Forslag til vedtak

Installere varmekabel ved garasje oppkjørsel

Sak 12

Markiser til rekkehusene

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgte leverandør av markiser har ikke en god løsning for markiser til verandaene. Enten vil ikke verandadøren kunne åpnes skikkelig eller så får en bare dekning over stuevinduet. Dette virker ikke som noen god løsning for rekkehusene. Dessuten virker valgte leverandør som en av de dyreste som finnes

Styrets innstilling

Nedsettes en gruppe av beboere fra trehusene som får i oppgave å finne leverandør, løsning og farge for markise til trehusene. Innstilling for forslag levers til styret for godkjenning.

Forslag til vedtak

Tilbud fra andre leverandører for rekkehusene sees på på nytt, hvor løsning for en markise som kan monteres for å kunne dekke veranda i 2. etasje vil fungere.

Sak 13

Flytte plantekasser

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ville være fint om halvparten av plantekassene ble flyttet. De kan plasseres litt forskjellige plasser oppe på garasjetaket og mot de nye husene som bygges. Ved å flytte kassene vil det frigjøres et areal som er flatt og som kan brukes av barna til lek. Det vil også være mer natural for de som bor oppe på garasjetaket å benytte kasser når de er nærmere

Styrets innstilling

Styrets forslag er at når øvre området er ferdig går styret til innkjøp av plantekasser som settes opp på dugnad på egnet område fastsatt av styret.

Forslag til vedtak

1. Halvparten av plantekassene flyttes til forskjellige områder oppe på garasjetaket.
2. området som frigjøres benyttes til friområde for lek.

Sak 14

Montere takrenner på verandaer

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Verandaene på de gule husene drypper avrenningen av vann rett ned på plattingen til de under. For å minimere dette bør det monteres takrenner rundt verandaen slik at vannet blir ledet ut til siden/plantekasse.

Styrets innstilling

Montering av takrenner på eget initiativ tillates. Må avklares med nabo. Farge og materiale må være likt som på huset for øvrig.

Forslag til vedtak

Det tillates at det ettermonteres takrenner på verandaene i 2. etasje.

Årsrapport, Boligsameiet Fossumkroken:

Styret:

Styret har dette året bestått av fem medlemmer og to varamedlemmer.

Therese Jacobsen (leder)

Caroline Alida L. Johansen (på valg)

Terje Kristiansen

Agnes Elisabeth Pavelich (på valg)

Are Stensås

Christian Roen (varamedlem, på valg)

Morten Sigvartsen (varamedlem, på valg)

Leder og to styremedlemmer ble valgt inn for to år, mens to styremedlemmer og varamedlemmene ble valgt kun for ett år. Dette for å sikre kontinuitet og forhindre at hele styret skiftes ut ved årsmøtet i 2025.

Overlevering av styreansvar - det første beboervalgte styreåret:

Årets styre er det første som er valgt av beboerne. Representanter fra Trysilhus hadde styreansvaret fra de første beboerne flyttet inn og frem til årsmøtet i mai i fjor.

Læringskurven for årets styre har vært bratt. Dels fordi vi hadde lite styreefaring med oss inn i vervene, dels fordi overleveringen fra Trysilhus-styret var mangelfull og uoversiktlig på flere måter:

- Trysilhus-styret satte ikke opp et budsjett for 2023.
- Trysilhus-styret justerte ikke felleskostnadene i takt med prisstigning generelt og fra sameiets leverandører spesielt. Prisstigningen på TV-/internettavtalen med Telenor ble eksempelvis ikke videreformidlet til forretningsfører, noe som alene påførte sameiet et femsifret beløp i inntektstap.
- Det var uklarerhet rundt flere avtaler og ordninger, for eksempel fjernvarme og elbillading.
- Under Trysilhus-styret ble beboerne trukket dobbelt for kommunale avgifter. Noe av det første det nye styret derfor måtte gjøre, var å tilbakeføre en større sum penger til beboerne.
- Trysilhus oppga at det var aktivert en lovpålagt avtale om kontroll og vedlikehold av brannvarslingssystemet i blokkene. Dette viste seg ikke å stemme. Styret er nå i dialog med leverandør for å få en slik avtale på plass.
- Trysilhus har, i strid med sameiets vedtekter, gitt en beboer skriftlig tillatelse til å gjerde inn eller plante tett hekk i sameiets fellesareal. Styret har bedt om at det oppsatte gjerdet fjernes.
- Sist men ikke minst er det nå reist spørsmål ved om Trysilhus har opprettet et sameie som strider med selskapets egne salgsvilkår. Kjøpere av blokkleiligheter mener at de i sine avtaler ble lovet et eget sameie for blokkene, og ikke et delt sameie med trehusbebyggelsen. Kjøpere av blokkleiligheter mener at trehusbebyggelsen over tid vil utløse høyere vedlikeholdskostnader enn blokkbebyggelsen, og at beboere i

blokkbebyggelsen med dagens sameieform vil subsidiere vedlikeholdskostnadene for trehusbebyggelsen.

Styreaktivitet:

- **Møteaktivitet:** Det er avholdt seks styremøter. Vi har også hatt flere møter med vår forretningsfører og sameieoppfølger i Obos. Det har også vært flere møter med ulike representanter fra Trysilhus. Utover dette har det vært ukentlig og i perioder daglig kontakt styremedlemmene i mellom, per telefon og over Messenger.
- **Beboerkontakt:** Mye er nytt både for beboere og styre, og da er det naturlig at det kommer endel henvendelser, både på mail, per telefon, gjennom Vibbo, på den mer uoffisielle Facebooks-siden *Vi som bor i Fossumkroken* og når vi møter beboere utenfor boligene eller i garasjen. Vi har etterstrebet å besvare alle henvendelser så raskt som mulig og etter beste evne. Styrets beboerkontakt har tatt seg av flest henvendelser, men styreleder og de andre styremedlemmene har også bidratt.
- **Leverandørkontakt:** Det blir nødvendigvis også en del samhandling med sameiets ulike tjenesteleverandører. Her har styret forsøkt å dele de ulike forretningsområdene – eksempelvis brøyting/klipping, fjernvarme, brannvern, billading, avfallshenting – seg i mellom.
- **Dugnader:** Det er så langt avholdt én dugnad. Med et veldig bra oppmøte klarte vi å kvitte oss med anslagsvis 1000 liter strøgrus. Av dette ble 400 liter samlet i strøsandkasser for bruk neste vinter.

Saksområder som har opptatt beboerne:

Noen saksområder har utløst flere henvendelser og mer engasjement enn andre:

- **Fellesområder:** Styret har fått mange henvendelser om fellesområdene, i hovedsak fra beboere som ønsker å sette opp gjerder, hekker, plantekasser osv. Styret har her lagt seg på en restriktiv linje. Vi har ikke ønsket privatisering av fellesområdene, da det vil redusere dissensens verdi. Fellesområder er nettopp det: felles områder. Her skal barn kunne løpe og leke fritt, og det skal være mulig å dekke et langbord og sette ut en grill for beboere som ønsker det. Hekker, gjerder og plantekasser vil dessuten vanskeliggjøre klipping og vedlikehold. Styrets restriktive linje skal sikre at fellesområdene over tid ikke utvikles til private hager. Styrets linje kompliseres litt av at enkelte seksjoner er solgt med hageflekker, hvor det da er tillatt å sette opp gjerde og/eller hekk. Det kompliseres ytterligere av at Trysilhus har gitt én beboer lov til å sette opp et gjerde i fellesområdet, til tross for at dette er i strid med sameiets vedtekter. Styret har bedt Trysilhus om å fjerne dette gjerdet.
- **Gjesteparkering:** En lang periode var det vanskelig for besøkende å finne gjesteparkering i sameiet. Ene og alene fordi beboere tok seg til rette og brukte gjesteparkeringene til egne biler. Etter en intensiv kontrollperiode, der styret fulgte opp med lapper og Vibbo-meldinger, bedret det seg kraftig. Likevel ser vi fortsatt at beboere over lengre tid benytter seg av gjesteparkeringene, inne som ute. Styret vurderte en periode å alliere seg med et parkeringsselskap, og den løsningen kan fort bli aktuell igjen hvis problemet vedvarer. Her gjelder det samme som for fellesområdene, man kan ikke bare ta seg til rette. Ønsker man privat hage og/eller

parkeringsplass for flere biler, så bør man kanskje vurdere en annen boform enn et sameie hvor slike goder er begrenset og regulert.

- **Solskjerming:** Styret har fått mange spørsmål om solskjerming. Det er inngått en leverandøravtale med Lady i Lillestrøm, og de første markisene er levert til blokkene. Det viser seg at Lady ikke kan levere tilfredsstillende løsninger til trehusene, så det er til årsmøtet foreslått at det finnes en alternativ leverandør til disse. Uansett ønsker styret at det velges enhetlige løsninger og farger til de to boligtypene. Det vil sikkert alltid være mulig å finne alternative, rimeligere leverandører, men styret er av den tro at en enhetlig estetikk i form av like løsninger og farger vil løfte boligområdets verdi.
- **Avfallshenting:** I perioder i vinter slet vi med at avfallet ikke ble hentet til avtalt tid av Roaf. Det ble blant annet vist til vanskelige kjøreforhold. I skrivende stund har vi en reklamasjonssak gående med Roaf, etter at en av avfallskjørerne nylig ble observert mens han bare «latet som» han hentet avfallet på en av de faste tømmedagene. Det kan være at slike «uvaner» også har bidratt til at søppelet har hopet seg opp.
- **Snøbrøyting:** Vinteren har vært krevende. Snøen har i perioder kommet mye og fort, og det samme med holka. Det har sikkert vært utfordrende for menneskene å holde alle veier og parkeringsplasser åpne til enhver tid, og hos oss har Trysilhus' avstengning av tilgangen til øvre del skapt tillegg utfordringer. Det er ikke til å legge skjul på at det har vært litt misnøye med vår operatør i vinter. Det vil derfor være naturlig å vurdere tilbud også fra andre leverandører før neste vinter.
- **Fjernvarme:** Den første fjernvarmeavregningen utløste også en rekke spørsmål, spesielt rundt den høye andelen av såkalt umålt forbruk. Det totale forbruket var uansett høyere enn det som ble dekket av de totale a kontoinnbetalingene, så det vil være naturlig å se nærmere på a kontobeløpene etter neste avregning. Når alle boenhetene er på plass, skal det være mulig å få til to fjernvarmeavregninger i året. Og da til faste tider hvert år.

Dialogen med Trysilhus:

Styrets dialog med Trysilhus har ikke bare vært god. Vi får stort sett gjennomslag for reklamasjoner og andre henvendelser, men ting tar ofte litt mer tid enn vi setter pris på. Vi har purret i flere runder, og hadde så sent som i mars et møte med en representant fra Trysilhus for å få fortgang på sakene. Her er noen av de innmeldte sakene som Trysilhus har lovet at de skal se på:

- **Vannoverløp fra taket på heishuset mellom A- og B-blokka:** Ved nedbør og snøsmelting renner det vann utenfor takrenner og nedløp. Vannet renner rett ned på sikringsskapene som står bak heishuset. Forholdet ble første gang meldt inn i oktober.
- **Midlertidige postkasser:** Postkasseplasseringene er veldig vilkårlig og til dels midlertidig. Trysilhus har levert en plan for permanent postkasseplassering, men det er fortsatt uklart når denne plasseringen vil skje.
- **Utelamper som ikke lyser eller lyser svakt:** Midlertidig løsning ble lagt for lamper ved plantekassene. Permanent løsning mangler der og for lampene ved søppelkassene.
- **Frostproblemer i heishuset mellom A- og B-blokka:** I kuldeperioden ved årsskiftet frøs vann og avløp tilknyttet utslagsvasken i trappeoppgangen. Tilkalt rørlegger

fastslo at varmekapasiteten i trappegangen var for liten, og at det i tillegg kom inn kaldluft fra to uisolerte rørgjennomføringer i veggene. Trysilhus tok rørleggerregningen på over 20.000 kroner og har lovet å installere ytterligere en varmekilde i trappegangen.

- **Sår i brannmalingen på stålsøyler:** Stålsøyler på A-blokken har fått rustdannelse som følge av sår i brannmalingen. Trysilhus har lovet å utbedre.

Økonomi:

Sameiets årsresultat endte på minussiden – nærmere bestemt 428.889 kroner i minus. En kostbar vinter, som har utløst vekselvis mye brøyting og strøing, må ta noe av skylden. Hovedårsaken var nok likevel at felleskostnadene i utgangspunktet var satt alt for lavt, de genererte rett og slett ikke nok inntekter til å dekke sameiets løpende utgifter. Styret oppdaget allerede i høst hvilken vei det bar, og i samråd med forretningsførereren fra Obos fikk vi satt opp felleskostnadene og laget et 2024-budsjett som etter planen skal gi et lite overskudd.

Sameiets beboere må ta høyde for at felleskostnadene kan øke mer enn den generelle prisstigningen i årene som kommer, det må trolig til for å bygge opp en økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold.

Sameiets likviditet var anstrengt i en periode i vinter, dette som følge av høye brøyte- og strøkostnader, samt store utlegg til fjernvarme. I de kaldeste vintermånedene, hvor både forbruket og prisnivået lå høyt, dekket ikke beboernes a kontoinnbetalinger sameiets regninger fra Akershus Energi. Det blir trolig foretatt en ny fjernvarmeavregning nå i vår, og det vil i den forbindelse være naturlig å vurdere størrelsen på de månedlige a kontoinnbetalingene på nytt.

Det ble i vinter åpnet en kassakreditt hos Obos-banken for å sikre likviditeten. Denne er til nå ikke benyttet.

SAMEIET FOSSUMKROKEN - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 928 587 800, KUNDENR. 2290

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 372	1 082 751	1 797 000
Ladeinntekter EL-bil		37 153	5 019	0
Andre inntekter	3	130 000	420 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 212 525	1 507 770	1 897 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	-100 000
Revisjonshonorar	4	-14 528	-11 649	-15 000
Forretningsførerhonorar		-88 371	-75 698	-100 000
Konsulenthonorar	5	-8 750	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-310 042	-85 842	-505 000
Forsikringer		-226 553	-128 810	-301 000
Energi/fyring	7	-410 945	-23 749	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 604	-156 675	-451 000
Andre driftskostnader	8	-290 356	-37 555	-314 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 645 150	-519 977	-1 895 100
DRIFTSRESULTAT		-432 625	987 792	1 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	4 576	1 098	0
Finanskostnader	10	-840	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 736	1 098	0
ÅRSRESULTAT		-428 889	988 890	1 900
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		0	988 890	
Fra opptjent egenkapital		-428 889	0	

SAMEIET FOSSUMKROKEN
ORG.NR. 928 587 800, KUNDENR. 2290

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 386	0
Forskuddsbetalte kostnader		387 615	246 706
Andre kortsiktige fordringer	11	35 371	6 543
Energiavregning	12	328 508	0
Driftskonto OBOS-banken		323 690	818 734
SUM OMLØPSMIDLER		1 089 570	1 071 983
SUM EIENDELER		1 089 570	1 071 983
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		560 001	988 890
SUM EGENKAPITAL		560 001	988 890
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 943	37 974
Leverandørgjeld		446 591	45 119
Annen kortsiktig gjeld	13	20 035	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 569	83 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 089 570	1 071 983
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2024
 Styret i Sameiet Fossumkroken

Therese Jacobsen

Caroline Alida L Johansen

Terje Kristiansen

Agnes Elizabeth Pavelich

Are Stensås

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 492
Kabel-TV	299 815
Garasjeleie	110 065
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 045 372

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	130 000
SUM ANDRE INNETEKTER	130 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 528.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-8 750

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 920
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 364
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 107
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-310 042

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 278
Andre fyringskostnader	-304 667
SUM ENERGI / FYRING	-410 945

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Renhold ved firmaer	-68 875
Snørydding	-93 638
Gressklipping	-69 400
Andre fremmede tjenester	-8 490
Trykksaker	-270
Andre kontorkostnader	-75
Porto	-200
Kontingenter	-44 004
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 356

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 516
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINNTEKTER	4 576

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-840
SUM FINANSKOSTNADER	-840

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Korrigerings innkreving felleskostnader	30 271
Viderefakturerte fakturaer	5 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 371

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-415 962
SUM INNETEKTER	-415 962

KOSTNADER

Fjernvarme	569 541
SUM KOSTNADER	569 541

Uoppgjorte avregninger pr 31.03.2023	174 928
--------------------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	328 508
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Korrigerings innkreving fjernvarme	-20 035
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 035

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FOSSUMKROKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FOSSUMKROKEN.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NT2N1-EENBE-F167B-0THDA-G1EUS-ZKGTS

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 20:04:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NT2N1-EENBE-F167B-0THDA-G1EUS-ZKGTS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

21 av 27

2290 Sameiet Fossumkroken.pdf

SV: Fossum Park, Sørumsand. Saksnummer PLAN-20/01440-32

Hei!

Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

Spørsmålet om kommunen har kommentarer/krav til eierform ser ikke ut til å være tilfelle i denne saken. Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Fossumjordet der er det ingen bestemmelser som tilsier noe annet enn privat/offentlig eierskap av bestemte områder innenfor planen. Reguleringsplanen har derfor ikke bestemmelser som krever at eierformen blir ett, to eller tre sameier. Dette er et privatrettslig forhold som beboere/utbygger bør kunne løse selv. Kommunen er ikke en part i denne saken.

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120

www.lillestrom.kommune.no

www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/

PROSJEKT FOSSUM PARK

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Det tas forbehold om at illustrasjoner i salgsmaterialet kan ha avvik/feil mot kontrakttegninger.

Prosjektet har atkomst fra kommunal vei Blakervegen og Fossumjordet, som har avkjøring til parkeringskjelleren.

Prosjekteiendommen har g.nr 324 b.nr 222 / 321 i Lillestrøm kommune, eiendommen skal fradeles og kan få nytt g.nr og b.nr.

Fossum Park er planlagt utført med 48 leiligheter i 4 leilighetsbygg i konsept Trysilhus Omnibo. Leilighetsbyggene vil bli opprettet som eierseksjoner med eget seksjonsnummer. Det opprettes et felles eierseksjonsameie for byggene og et for parkeringskjeller, viser til dokument om organisering av Fossum Hage og Fossum Park for hvordan fellesfunksjoner og «resteendom skal driftes og vedlikeholdes». Bygningsdeler som inngår i eierseksjonsameiet er byggets hovedkonstruksjon, heishus med heis og trapp, rekkverk på svalgang og gangsonen på denne og gjesteplasser. Illustrasjonsplan er veiledende for å definere fellesområde.

Hver leilighet har egen terrasse/balkong på stueside og har ansvar for å vedlikeholde flater innenfor balkongens rekkverk. Leiligheten kan ha tilsvarende privat sone ved inngangsparti på terreng/svalgang, se etasjeplan for din leilighet.

Parkeringsplasser og sportsbod i parkeringsanlegget under leilighetsbyggene vil seksjoneres som tilleggsareal eller næringsseksjoner. Overskytende parkeringsplasser vil bli seksjonert som næringsseksjoner og utbygger står fritt til å disponere disse.

Kostnader knyttet til fellesfunksjoner som tas i bruk etter innflytting blir fakturert fra utbygger til sameiet iht. brøk for overleverte leiligheter.

Seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem i eierseksjonsameiet/realsameiet/huseierforening som utbygger etablerer. Eierseksjonsameiet har ansvar for å organisere forvaltning, drift og vedlikehold av eierseksjonsameiets fellesareal og bygningsdeler. Realsameiet/huseierforening har ansvar for fellesfunksjoner utenfor sameiets eiendom.

KONSTRUKSJON

Bygget og parkeringsanlegget er fullstendige nybygg.

PARKERINGSANLEGG

Parkeringsanlegget utføres i konstruksjon av betong fundamentert på steinfylling og peler. Sportsboder for leilighetsbyggene er plassert i parkeringsanlegget i bakkant av parkeringsplass, noen sportsboder kan være plassert ute på terreng. Det etableres ikke sluk med oljeutskiller i parkeringskjeller. Vannansamling i parkeringskjeller kan forekomme som følge av snøsmelting på biler og i tilfeller med kraftig nedbør. Tekniske føringer, rør, sløkkeanlegg etc. Kan forekomme på vegg innenfor parkeringsplass, uten at dette påvirker bruken eller utløser kompensasjon av noen art. Parkeringsanleggets utformings og funksjon er i henhold til gjeldende teknisk forskrift om manøvreringsområde og parkeringsplasser. Trapp og heis vil være adskilt fra parkeringsområdet og ha trinnfri atkomst.

BYGNINGEN

Bygningen over parkeringsanlegget utføres med bærekonstruksjon og takkonstruksjon i tre/betong/stål, etasjeskille i betongelementer. Takkonstruksjon er isolert og tekket med membran. Byggherre har rett til å endre bæresystemer.

Fasadevegger er utført med fasadeplater.

Balkong/terrassegulv og svalgang utføres med hovedmateriale av tre og overflater som består av tremmegulv. Rekkverk på balkong leveres i glass/stål. Rekkverk på svalgang leveres i stål.

Vedlegg 6 til sak 9. Fossum Park.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 2290 Selskapsnavn: Sameiet Fossumkroken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Alexander Søvik
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Deres ref.: 1106250112 . Vår ref.: 2290-1-015

Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fossumkroken
Organisasjonsnr: 928587800
Seksjonseier: Butt, Ommara Nazir
Medeier:
Leilighetsnummer: 015
Adresse: Fossumsvingen 122, 1920 SØRUMSAND
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 324
Bnr. 231

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8053540.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 060,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	910,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	1 347,50	
TV/bredbånd	603,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 44,-
Fradragsberettigede kostnader: 54,-
Annen formue: 10 012,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vette Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Therese Jacobsen, e-post: boligsameiet-fossumkroken@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Fossumkroken

Organisasjonsnummer: 928587800

Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Festiviteten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Geir Vislie fra OBOS er møteleder for årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak:

Geir Vislie fra OBOS

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Sara Kopperud og Rune Myrvang foreslått

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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



✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -428 889,- som foreslås overført fra egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Styreleder: Therese Jacobsen 30%

Styremedlem: Are Stensås 25%

Styremedlem: Terje Kristiansen 25%

Styremedlem: Agnes Elizabeth Pavelich 10%

Styremedlem: Caroline Alida Landrø Johansen 10%

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Therese Jacobsen (Ikke på valg)

Styremedlem: Are Stensås (Ikke på valg)

Styremedlem: Terje Kristiansen (Ikke på valg)

Styremedlem: Agnes Elizabeth Pavelich (på valg)

Styremedlem: Caroline Alida Landrø Johansen (på valg)

Innstilling

Gode kandidater med god styreerfaring. Viktig med erfaring hos styremedlemmer i et relativt nyetablert selskap som vokser raskt.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Myrvang

Morten Sigvartsen

Følgende stilte til valg:

Rune Myrvang
Morten Sigvartsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Caroline Alida Landrø Johansen
Sara Karoline Karlsen Kopperud Kopperud

Følgende stilte til valg:

Caroline Alida Landrø Johansen
Sara Karoline Karlsen Kopperud Kopperud

8. Hastighet

Fremmet av: Katrine Kopperud Eriksen

Biler kjøre i alt for stor hastighet på veien inn til gjesteparkeringsplasser mellom 4.mann boligene og lavblokkene

Styrets innstilling

Det settes opp et "barn leker" skilt ved innkjøring til området nede samt ny innkjøring til øvre området når dette er åpnet for ferdsel.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sette opp skilt eller bom med tanke på at barn leker.

☒ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det settes opp et "barn leker" skilt ved innkjøring til området nede samt ny innkjøring til øvre området når dette er åpnet for ferdsel.

☒ Forslaget ble vedtatt

9. Fossum Park.

Fremmet av: Jan Sagsveen

I vår kontrakt med Trysilhus/Omnibo datert 23.11.21 står det klart at vi har kjøpt en leilighet i Fossum Park.

I leveransebeskrivelsen (som ihht. pkt. 16 Tolkingsregler gjelder foran alt annet) står det at blokkene skal være et eget sameie. Trysilhus sier at de ikke kan oppfylle denne delen av kontrakten fordi Lillestrøm kommune nekter TH å dele opp prosjekteiendommen.

05.04.24 fikk jeg skriftlig bekreftelse fra Lillestrøm kommune på at dette IKKE er korrekt. Se vedlegg.

Før vi kjøpte leiligheten var vi veldig tydelige overfor prosjektselger på at vi ikke kunne tenke oss å flytte inn i en bolig som ville kreve mer enn et minimum av utvendig vedlikehold. Vi ble forsikret om at Omnibos blokker ikke krever mer enn dette. Nå prøver TH å tvinge oss inn som medeiere i 44 panelte boliger. Det er et uakseptabelt kontraktsbrudd.



Styrets innstilling

Saken behandles uten innstilling fra styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet pålegger det påtroppende styret å arbeide for at Trysilhus/Omnibo skal innfri kontraktens leveransebeskrivelse ved å opprette sameier i henhold til denne.

☒ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Saken er nå løftet frem. Styret informerer fortløpende

☒ Forslaget ble vedtatt

10. Styret må utarbeide forslag til en rettferdig fordelingsnøkkel til utvendig vedlikeholdskostnader mellom småhusene og blokkene i sameiet

Fremmet av: Jan-Erik Rustad

Jeg, med flere, som har leilighet i blokkene (A,B,C og D), flyttet til Fossumsvingen for å ha en forutsigbar og oversiktlig fremtidig økonomi, da vi valgte å kjøpe leilighet i en tilnærmet vedlikeholdsfri blokkbebyggelse i Fossum Park. Flere av oss har solgt eneboliger vi har bodd i over flere ti-år, og har i stedet kjøpt leilighet, for å slippe vedlikehold, hagearbeid og alt annet arbeid som naturligvis følger med når man eier en enebolig. Dette sammen med at Trysilhus i leveransebeskrivelsen og salgsprospektet forsikret oss om at det skulle etableres eget sameie for boligblokkene A,B,C og D (Fossum Park), var hovedårsaken til at vi valgte å kjøpe leilighet i Fossum Park. Trysilhus presiserte også i leveransebeskrivelsen for Fossum Park, at det samtidig skulle etableres eget sameie for parkeringskjeller. Gjennom et eget boligsameie og styre i Fossum Park, ville vi få påvirkning og utforming av vedlikehold av bygninger og fellesareal knyttet til Fossum Park, og ikke minst forutsigbar kontroll på kostnader til en tilnærmet «vedlikeholdsfri» bygningsmasse. Når dette ikke er tilfelle og at Sameiet Fossumkroken ble etablert i desember 2021 som ett felles sameie for Fossum Park, Fossum Hage og parkeringskjeller, må forskjellene til drifts- og vedlikeholdskostnader på kort og lengre sikt, også gjenspeiles i felleskostnadene mellom Fossum Park og Fossum hage. Dette blir det nå opp til styret å finne ut av og samtidig presentere løsningsforslag til sameiet innenfor rimelig tid.

Styrets innstilling

Saken legges frem uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak:

☒ Ikke vedtatt. Sees på i sammenheng med sak 9.

11. Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport

Fra min erfaring det lønne seg å installere varmekabel ved garasje oppkjørsel som kan forbedre grep i vinteren fordi det var veldig glatt to siste årene.

Fordeler:

+ trygg innkjøring og utkjøring både i vinteren og rett etter når det er fortsatt masse grus på asfalten og kan være farlig for alle,



+ vi slipper problemer med garasje porten hvis tykt lag med is ligger under og vi skal være sikker at porten ble lukket som skal,

+ vi kan spare penger for garasje rydding, fordi vi trenger ikke strø steiner rett fram porten.

Styrets innstilling

Styret foretrekker å prøve ut andre løsninger her som salt. Før en såpass kostbar løsning vurderes.

Forslag til vedtak:

☒ Ikke vedtatt.

12. Markiser til rekkehusene

Fremmet av: Tone G Helland

Valgte leverandør av markiser har ikke en god løsning for markiser til verandaene. Enten vil ikke verandadøren kunne åpnes skikkelig eller så får en bare dekning over stuevinduet. Dette virker ikke som noen god løsning for rekkehusene. Dessuten virker valgte leverandør som en av de dyreste som finnes

Styrets innstilling

Nedsettes en gruppe av beboere fra trehusene som får i oppgave å finne leverandør, løsning og farge for markise til trehusene. Innstilling for forslag levers til styret for godkjenning.

Forslag til vedtak:

Tilbud fra andre leverandører for rekkehusene sees på på nytt, hvor løsning for en markise som kan monteres for å kunne dekke veranda i 2. etasje vil fungere.

☒ Vedtatt. Det nedsettes en gruppe som jobber videre med dette

13. Flytte plantekasser

Fremmet av: Tone G Helland

Det ville være fint om halvparten av plantekassene ble flyttet. De kan plasseres litt forskjellige plasser oppe på garasjetaket og mot de nye husene som bygges. Ved å flytte kassene vil det frigjøres et areal som er flatt og som kan brukes av barna til lek. Det vil også være mer natural for de som bor oppe på garasjetaket å benytte kasser når de er nærmere

Styrets innstilling

Styrets forslag er at når øvre området er ferdig går styret til innkjøp av plantekasser som settes opp på dugnad på egnet område fastsatt av styret.

Forslag til vedtak:

☒ Ikke vedtatt. Styret ser på saken, etter hvert som alt av uteområder blir ferdigstilt.

14. Montere takrenner på verandaer

Fremmet av: Tone G Helland

Verandaene på de gule husene drypper avrenningen av vann rett ned på plattingen til de under. For å minimere dette bør det monteres takrenner rundt verandaen slik at vannet blir ledet ut til siden/plantekasse.

Styrets innstilling

Montering av takrenner på eget initiativ tillates. Må avklares med nabo. Farge og materiale må være likt som på huset for øvrig.

Forslag til vedtak:

Det tillates at det ettermonteres takrenner på verandaene i 2. etasje.

✓ Vedtatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fossumsvingen 122
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre