

aktiv.





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 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Felleskostn.: Kr 2 985,-
Selger: Christian Roen
Mia-Marlen Korsveien

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. 19
Oppdragsnr.: 1106250057

Nyere 3-roms selveier i 1.etasje med 2 garasjeplasser og meget stor terrasse.

Fossumsvingen 114 er en delikat og romslig 3-roms selveierleilighet fra 2022, med vannbåren gulvvarme og gjennomgående planløsning i 1. etasje. Området er stille og rolig, med kort vei til skoler, butikker og et godt kollektivtilbud. Leiligheten har egen inngang via en overbygd uteplass, og ved stuen nytes varme dager på en meget stor terrasse med paviljong. To garasjeplasser følger med, ene er klargjort for å etablere elbil lader.

Stuen er åpen og innbydende med ulike soner, der kjøkkenet har god skapplass og de fleste hvitevarer integrert i en funksjonell L-form. Dagene får en fin start på et helfliset bad med dusjnise og opplegg for vaskemaskin, og leiligheten har en bod for mye oppbevaring og to soverom med garderobeskap. Ekstra lagring finnes i en bod i garasjeanlegget. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	25
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Megleropplysninger fra forretningsfører	69
Informasjon vedrørende reklamasjon til utbygger	72
Protokoll fra Årsmøte 2024	76
Innkalling til Årsmøte 2024	82
Vedtekter for sameiet Fossumkroken	109
Energiattest	118
Reguleringsplan	124
Midlertidig brukstillatelse	125
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10836.4 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er stille og rolig, sentralt, men likevel tilbaketrukket. Beliggenheten er ideell for barnefamilien, med kort vei til butikker, fritidsaktiviteter og skoler for alle trinn.

Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte internveier, og leiligheten ligger i første etasje med to herlige terrasser på hver sin side.

Sammen måler uteplassene ca. 52 kvm, og det absolutt største arealet utgjør en flott

terrasse utenfor stuen. Terrassen er delvis overbygd og har direkte adkomst til en felles gressplen. Her kan barna leke mens de voksne følger med fra terrassen.

En paviljong er etablert, og terrassen har belysning, utestikk og en plassbygd blomsterkasse i grensen til naboen. Det herlige uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. Den andre terrassen ligger ved inngangen, med overbygg, belysning og stikkontakt. Siden uteplassene er plassert på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

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. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Jessheim og 30 min til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg og småhus.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i småhusbebyggelse, er bygget 2022 og bygget etter forskrift fra 2017. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Saltak tekket med betongtakstein.

Utvendige fasader med trekledning.

Betong støpt dekke mot garasjeanlegg.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår. Etablert treterrasse på betongdekke med underliggende garasjeanlegg. Etablert trespaltegulv og paviljong.

Verditakst

Kr 4 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten sprekk i fugen mellom flisene på badet som er utbedret av utbygger.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Liten sprekk i fugen mellom flisene på badet som er utbedret av utbygger.

Arbeid utført av: Trysilhus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 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.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kostnader til tv og internett vil fra 1 mars øke med 75kr på

felleskostnadene. bredbåndhastigheten i fellesavtalen økes fra 100 Mbps til 150 Mbps

Innhold

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm, i bakkant av den ene garasjeplassen.

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 1.etg.
- Gjennomgående planløsning.
- Firemannsbolig oppført i 2022.
- Stille og barnevennlig nabolag.
- Følger med to garasjeplasser.
- Klargjort for å etablere lader til elbil.
- Meget stor terrasse ved stuen.
- Paviljong etablert på terrassen.
- Koselig uteplass ved inngangen.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Kjøkken i funksjonell L-form.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- Stuen er romslig og innbydende.
- Helfliset bad med vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom med garderobeskap.
- Lagring i kjellerbod og bod inne.

Entré og gang

Velkommen inn i en lys, delikat og romslig leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i første etasje og har egen inngang via en overbygd adkomstterrasse med ringeklokke. Vel inne er entreen innredet med lysmalte vegger og mørkt laminatgulv i flismønster.

Her passer det fint å plassere knagger og hyller i egen nisje, og entreen ligger i tilknytning til en gang med parkettgulv. Tilliggende gangen finner man en romslig bod med stor skyvedørgarderobe, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr. Leiligheten er tilknyttet fjernvarme, og alle rommene er utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med god utforming i vinkel og godt lysinnslipp via vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør til den flotte terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i

forlengelse av stuen.

Både veggene og parkettgulvet er holdt i duse nyanser, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkken

Kjøkkenet er tidløst og praktisk, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og lysegrå benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og hvite kitchenboards i flismønster, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp, i tillegg til en kombinert kjølfrys i egen nisje.

Bad/wc/vaskerom

Badet har en fin størrelse, delikat innredet med hvite veggfliser og sorte fliser på gulvet. Downlights og gulvvarme er installert, og badet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en dusjnisse med svingbar dør i herdet glass. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med hvite skuffer og et tilhørende speil innfelt i veggen.

Soverom og garderobe

Planløsningen byr på to pene soverom med parkettgulv og lys blå veggflater for en behagelig atmosfære. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng og et dobbelt garderobeskap med hvite fronter. Plassert i en egen nisje er det andre soverommet innredet med et enkelt skap i samme utførelse. Ekstra lagringsplass finnes i en romslig bod ved gangen og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett lite hakk i parkett inne i stue ved stuebord.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 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.

Innbo og løsøre

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

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Leiligheten disponerer to garasjeplasser i kjelleren. Ene parkeringen er klargjort for å etablere lader til elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 infrastrukturiltak 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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet et sentralanlegg for varmtvann via fjernvarme, og vannbåren gulvvarme er etablert i alle rom.

Teknisk

Det er et balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten, og et sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden. Kjøkkenet har komfyrvakt og vannstoppsystem.

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 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 13 295

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Inkluderer gebyr for avfallsbrønn, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 2 093

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 262 717

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 050 867

Formuesverdi sekundær år

2026

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/7463

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, fjernvarme, garasje, TV/bredbånd, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 985

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld registrert på leiligheten.

Andel fellesformue

Kr 10 012

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fossumkroken

Organisasjonsnummer

928587800

Om sameiet

Sameiets navn er SAMEIET FOSSUMKROKEN, og har gårdsnummer 324 og bruksnummer 231 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 09.12.2021.

Sameiet består av 92 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, til sammen 103 seksjoner. Næringsseksjonene utgjør en selvstendig parkeringsplass i eiendommens parkeringskjeller.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 231, seksjonsnummer 19 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:

3205/324/231/19:

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

29.08.2022 - Dokumentnr: 947740 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Fossumsvingen Huseierforening
Org.nr: 928 207 919
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2025 - Dokumentnr: 150132 - 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: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/7463

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 324/231 Fossum Hage, flermannsbolig E og F - Felt BBB2, datert 24.08.2022.

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 er tilknyttet kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035, ikrafttredelse 14.06.2023.

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan Fossumjordet, ikrafttredelse 19.08.2020.

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.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (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))

106 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 307 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 309 800 (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 106 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 000, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 870,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, forretningsførsel og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

12.02.2025







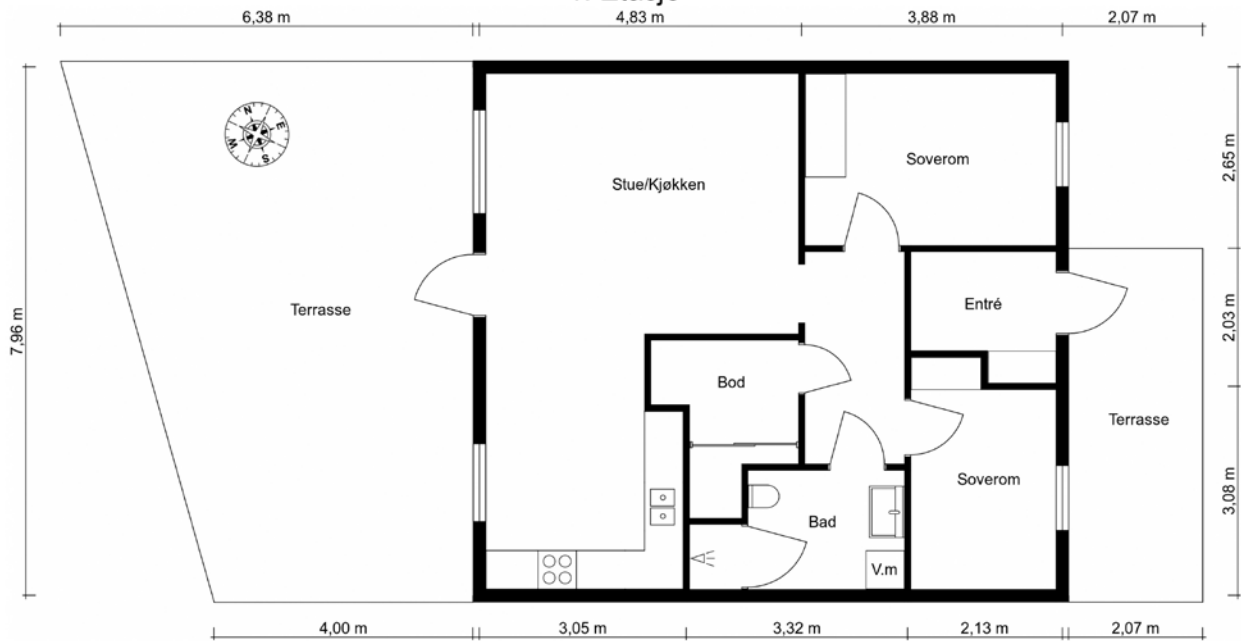


Plantegning



Fossumsvingen 114

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





family
[fam - uh - lee] noun
a group that dreams, laughs, plays and lives together, always present not only in the good times. The most precious gift.

home
[hom] noun
a place where you feel you belong and where your Wi-Fi connects automatically.







Det er god plass til spisebord i stue/kjøkken.





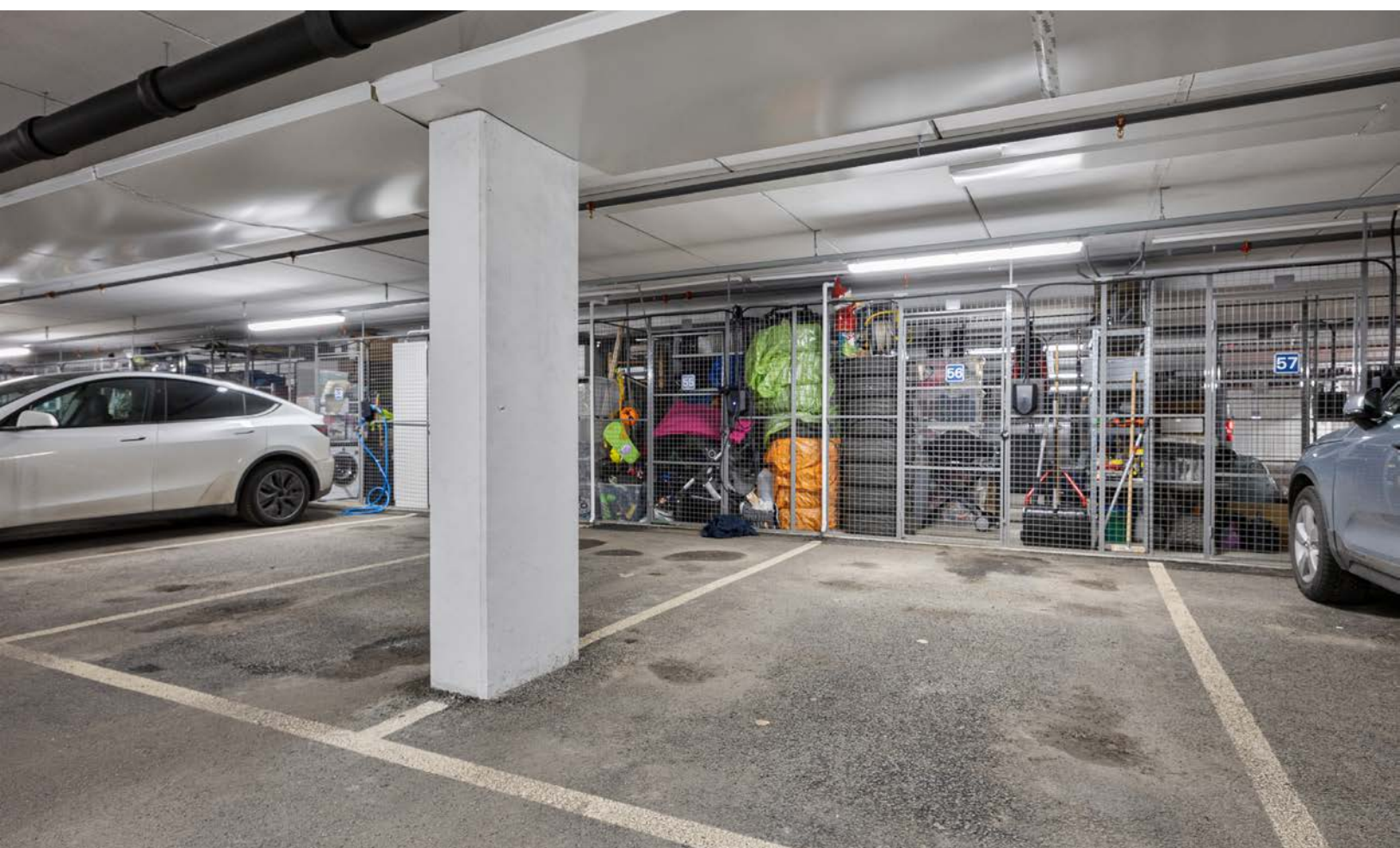
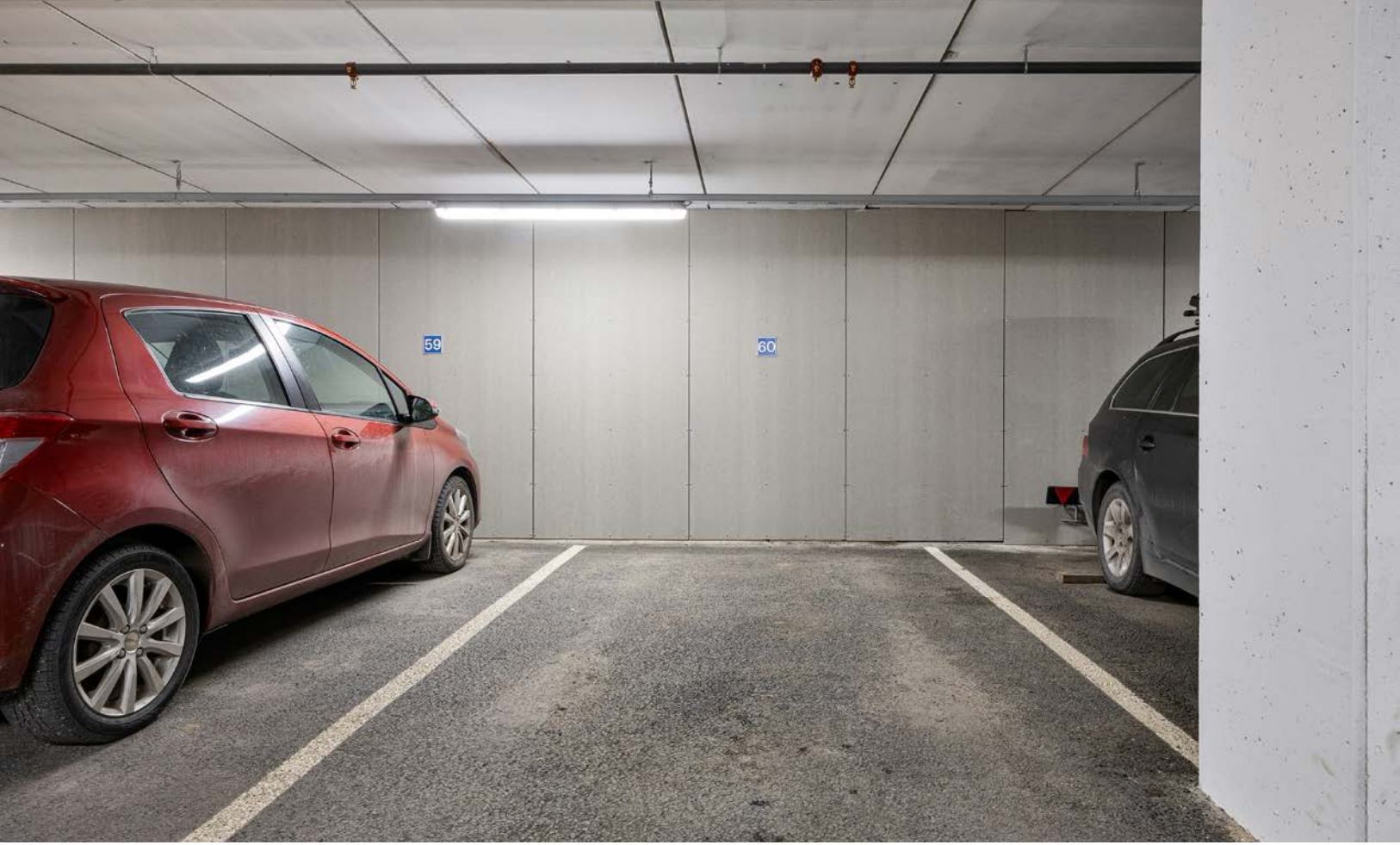






I entreen er det god plass til oppbevaring av yttertøy.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fossumsvingen 114, 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 324, bnr. 231, snr. 19

Markedsverdi

4 200 000

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



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 18925-1665

Referansenummer: MV1301

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Christian Roen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.
Etablert treterrasse på betongdekke med underliggende Garasjeanlegg. Etablert trespaltegulv og pergola.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og 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.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjdør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Innmurt speil.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. 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 med kitchen board over benk. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Stål oppvaskkum og ett greps kjøkkenarmatur.
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 via fjernvarme.

Etablert vannbåren varme i gulv.

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

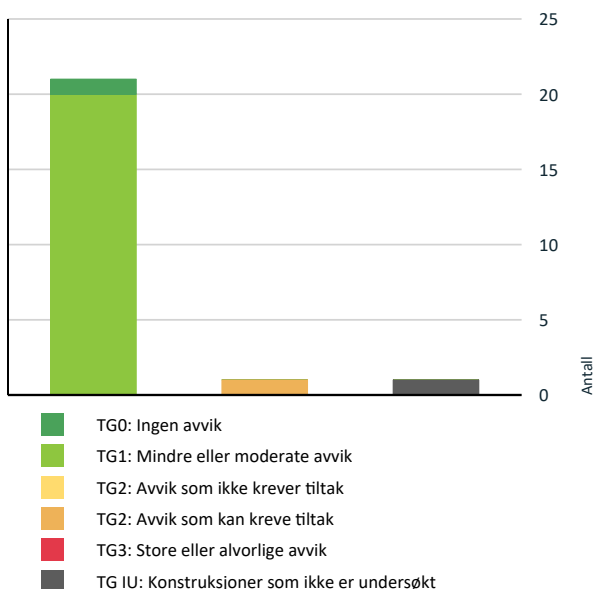
[Gå til side](#)

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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[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 prisestimater 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. Hvitvareer 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Hjemmelshavere

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.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert treterrasse på betongdekke med underliggende Garasjeanlegg. Etablert trespaltegulv og pergola.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett lite hakk i parkett inne i stue ved stuebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Hakk bør lakkess/forsegles for å unngå videre utvikling og skade.

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

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra underkant dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjdør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Innmurt speil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kitchen board over benk. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Stål oppvaskkum og ett greps kjøkkenarmatur.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

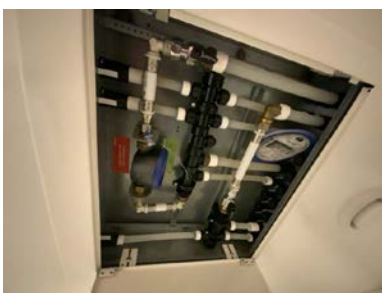
TG 1 Avtrekk

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.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann via fjernvarme.

1 TG 1 Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme i gulv.



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

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon på anlegget. Det er ikke opplyst om at det er utført arbeider i ettertid som krever fagmann.



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

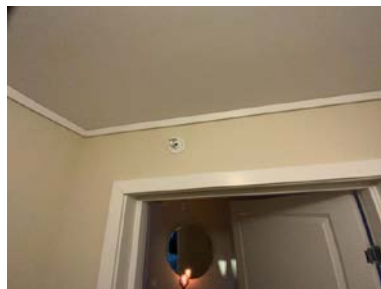
Det er etablert seriekoblet røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

Tilstandsrapport

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, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 200 000

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 **4 200 000**

Tillegg for andel fellesformue + 10 012

Konklusjon markedsverdi **4 200 000**

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 143 ,1920 SØRUMSAND 66 m ² 2021 2 sov	06-10-2022	3 690 000	3 750 000		3 750 000	56 818
5 Fossumsvingen 126 ,1920 SØRUMSAND 71 m ² 2022 2 sov	11-09-2024	3 790 000	3 750 000		3 750 000	52 817

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.	35 832
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.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 720 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 720 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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

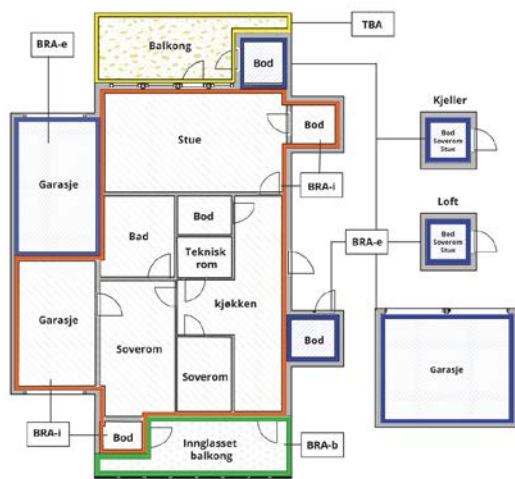
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset 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)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende 2 garasjeplasser hvor det er lagt opp opplegg for ladestasjon på en av plassene.

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning Christian Roen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	324	231		19	10800 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Fossumsvingen 114

Hjemmelshaver

Roen Christian, Korsveien Mia-Marlen

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 878 000	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	07.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 overgangperiode 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV1301>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mia-Marlen Korsveien	Christian Roen
Gateadresse	
Fossumsvingen 114	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i fugen mellom flisene på badet som er utbedret av utbygger.

Initialer selger: MK, CR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Liten sprekk i fugen mellom flisene på badet som er utbedret av utbygger.

Arbeid utført av

Trysilhus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

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

Beskrivelse

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.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kostnader til tv og internett vil fra 1 mars øke med 75kr på felleskostnadene. bredbåndhastigheten i fellesavtalen økes fra 100 Mbps til 150 Mbps

- 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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Marlen Korsveien	0c05761a5f8384f0a5d48f8e91f15996eca1b6c7	07.02.2025 10:49:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Roen	393cf8ac5b499ca08a4961a13a6dc59c755e17d7	07.02.2025 10:47:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250057

- 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>

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

Deres ref.: 1106250057 . Vår ref.: 2290-1-019

Dato: 06.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fossumkroken
Organisasjonsnr: 928587800
Seksjonseier: Roen, Christian
Medeier: Korsveien, Mia Marlen
Leilighetsnummer: 019
Adresse: Fossumsvingen 114, 1920 SØRUMSAND
Seksjonsnummer: 19
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 (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 985,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	910,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	1 347,50	
TV/bredbånd	528,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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 Vettle 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Therese Jacobsen, e-post: boligsameiet-fossumkroken@styrerrommet.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.

Styrets kontaktinfo: boligsameiet-fossumkroken@styrerrommet.no

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

Til den enkelte seksjonseier i:

Fossumkroken boligsameie
Fossumsvingen I boligsameie
Fossumsvingen II boligsameie

Oslo, 16. desember 2024

Vår ref.:
LEG-00060451

INFORMASJON VEDRØRENDE REKLAMASJONER TIL UTBYGGER – TVIST OM INNHOLD I VEDTEKTER I HUSEIERFORENING

1. Innledning og avklaring

1.1. Opprinnelig mandat

Advokatfirmaet Legalis er engasjert av de aktuelle sameiene 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.

1.2. Mulige erstatningskrav som følge av manglende infrastrukturtiltak for boligene eller for ansvar for ferdigstillelse

I den anledning er det også avdekket mulige tilgrensende krav, eventuelt en alternativ hjemmel for å få dekket deres potensielle tap som følge av bestemmelsene i vedtektene.

Disse er det viktige å informere den enkelte seksjonseier om, og sørge for at de kan ta stilling til kravene før de potensielt går tapt. I den anledning er det svært aktuelt å vurdere om det foreligger mangelskrav etter bustadoppføringslova, som er loven som gjelder kjøp og salg av nybygg før ferdigstillelse. Som følge av dette bør det sendes ut informasjon til alle seksjonseiere.

1.2.1. Mangelskrav etter bustadoppføringslova – avvik fra avtalen om ferdig bolig med tilgang til vei, vann og avløp

Fordi de fleste har inngått avtaler om kjøp av boligene etter bustadoppføringslova. Dersom dere har fått en annen leveranse enn det som er avtalt, utgjør det i utgangspunktet en mangel. Når det foreligger en mangel, kan man kreve ulike konsekvenser fra selgersiden; enten det er erstatning, prisavslag eller retting fra selger. Etter lovens § 12 skal det være stilt garanti, som sikrer at man kan utløse et pengebeløp til den enkelte seksjonseier/kjøper dersom selger går konkurs og det viser seg å foreligge noen mangelskrav. Det kan være aktuelt i dette tilfellet.

Et mangelskrav vil for eksempel kunne gå ut på at det ut fra avtalen skulle leveres ferdige boliger, som naturligvis også innebærer at de har tilstrekkelig infrastruktur til bruk. Når det ikke foreligger et ferdig vann- og avløpsanlegg, og dersom den enkelte seksjonseier må bekoste noe selv for å få dette ferdigstilt, vil dette være et avvik fra avtalen som medfører et økonomisk tap som kan kreves erstattet.

I første omgang kan det foreligge mangelskrav på grunn av innholdet i vedtektene, og/eller som følge av at vedtektene ser ut til å være ment å supplere kjøpsavtalene med info dere ikke har blitt informert om omfanget av. Dersom disse bestemmelsene også setter dere i en dårligere posisjon enn det som følger av bustadoppføringslova, som spesielt hensyntar forbrukere som kjøper ny bolig, vil det heller ikke være lovlig å avtale dem med forbrukere jf. bustadoppføringslova § 3.

1.2.2. Mangelskrav etter avhendingslova (for de seksjonseierne som har kjøpt boligen etter den var ferdigstilt)

For de som har kjøpt boligen etter at den var ferdigstilt vil avhendingslova, loven som gjelder for kjøp av brukt bolig til forbruker, gjelde. Selv om man selv har overtatt for kortere tid enn tre år siden, vil man i et tilfelle som dette måtte reklamere til sin selger og reklamere videre til tidligere salgsledd, som her er utbygger. Etter avhendingslova kan man i visse tilfeller som etterfølgende kjøper tre inn i kravene til sin selger mot tidligere salgsledd, men dette forutsetter at kravet til selger fortsatt er i behold og i samme rekkevidde som selger jf. avhl. § 4-16. Mangelskravet vil da baseres på om ansvaret for opparbeidelse eller den manglende infrastrukturen knyttet til boligen avviker fra opplysninger man har fått i forbindelse med salget.

2. Aktuelle frister og foreldelse

2.1. Reklamasjon

Dersom det foreligger slike krav, plikter man som kjøper å reklamere innen «rimelig tid» etter at man «oppdaget eller burde ha oppdaget» forholdet som man reklamerer over. Hva som er tilstrekkelig kort tid er utpenslet i rettspraksis, og anses vanligvis som 2-3 måneder. Tilsvarende gjelder etter avhendingslova.

2.2. Foreldelse

I tillegg løper foreldelsesfrister uavhengig av reklamasjonsfrister. Den alminnelige foreldelsesfristen er på 3 år og løper fra overtakelse.

Det er kun dersom man ikke burde ha oppdaget et forhold tidligere at man potensielt kan få en tilleggsfrist på 1 år før forholdet foreldes. Et mangelskrav kan dermed foreldes selv om den alminnelige absolute femårsfristen for reklamasjon etter bustadoppføringslova eller avhendingslova ikke er utløpt.

Foreldelse medfører at et krav faller bort som følge av at man ikke har tatt ut rettslige skritt, avtalt utsatt foreldelse eller fått en uttrykkelig erkjennelse fra den ansvarlige om ansvaret det tvistes om. Det er ikke mulig med oppfriskning eller annet, slik at et krav som er foreldet anses helt tapt uansett hvor riktig eller sterkt det måtte være juridisk sett.

2.3. Behovet for snarlig handling vedrørende reklamasjoner

I dette tilfellet er det uklart for oss når den enkelte av dere oppdaget eller burde ha oppdaget forpliktelsene i foreningen, og vi anbefaler derfor å reklamere med en gang. Det er også en god del av eiendommene som ble tinglyst for over 3 år siden, eller for det som snart er 3 år siden.

Det er derfor viktig at det settes i gang en prosess nå, slik at eventuelle mangelskrav ikke foreldes mens vi venter på at forholdene er endelig klarlagt og mangels spørsmålet vurdert. Dette vil særlig være aktuelt for de som har kjøpt boligen etter avhendingslova, hvor et krav mot selgers selger kan være foreldet eller foreldes i nær framtid, og for de som overtok boligen for over 3 år siden eller snart 3 år siden.

2.4. Behov for å følge opp med spesifisert reklamasjon

Vi vil i første omgang sende en nøytral reklamasjon på vegne av hver av sameiene, slik at vi har startet reklamasjonsprosessen. Deretter vil det være opp til den enkelte seksjonseier om det er ønskelig med en videre vurdering av saken og videre bistand opp mot selger, som fortrinnsvis vil være en spesifisert reklamasjon når vi har fått oversikt over forholdene i området og omfanget av vedtektene og potensielle mangelskrav. Man plikter å følge opp med en spesifisert reklamasjon så snart man har mulighet til det og har mer info om omfanget av mangelen. Det bør derfor ikke gå mer enn 6 måneder fra nøytral til spesifisert reklamasjon, selv om det ofte skal mer til av tidsperiode før et krav kan tapes som følge av for sen oppfølging av den nøytrale reklamasjonen.

I tilfeller hvor foreldelsesfristen løper ut før man har nok info til å inngi en spesifisert reklamasjon, bør tiltak som utsetter eller avbryter foreldelsesfristen uansett gjøres snarest.

3. Oppsummering – ber om bekreftelse fra seksjonseiere som ønsker avklaring av sine krav/videre oppfølging

Som nevnt, vil vi sende ut en nøytral reklamasjon på vegne av sameiene.

Det vil deretter være opp til den enkelte seksjonseier å vurdere om man ønsker å ta saken videre for sin seksjon.

Dersom du som seksjonseier ønsker bistand med ditt potensielle mangelskrav bes det om bekreftelse på dette på e-post sendt til både siri.nilsen@legalis.no og henrik.jensen@legalis.no.

Dersom det er over tre år siden man overtok og/eller man har kjøpt boligen etter avhendingslova bør det opplyses om overtakelsesdato i første omgang samt om når man fikk informasjon om foreningen, innholdet i vedtektene og det potensielle omfanget av vedtektene. Dette så man lettere kan ta stilling til hvorvidt kravet er foreldet eller snart foreldes.

Ved spørsmål eller annet behov for kontakt, kan Siri Nilsen og Henrik Jensen kontaktes på e-postadressene nevnt over eller på følgende telefonnumre:

Siri M. Nilsen: 91 30 90 27

Henrik A. Jensen: 91 81 77 79

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Legalis AS
Siri Margrethe Nilsen
Advokatfullmektig
Ansvarlig advokat: Henrik A. Jensen

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 foreslåtte 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 frammmøteliste 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 sameie 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.





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 foreslåtte 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 styreefaring. 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 styreefaring fra flere styrer tidligere. Har sittet i sameiets beboerutvalg.
- Rune Myrvang
Har styreefaring 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 boiliggblokkene, 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 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

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 uklarhet 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 disse 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 mannskapene å holde alle veier og parkeringsplasser åpne til enhver tid, og hos oss har Trysilhus' avstengning av tilgangen til øvre del skapt tilleggsutfordringer. 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 forretningsføreren 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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

Korrigerende 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.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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: NT2NI-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: NT2NI-EENBE-F167B-0THDA-G1EUS-ZKGT5

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>

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 bygningens 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, slokkeanlegg 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 teknet 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FOSSUMKROKEN

Vedtatt i årsmøte den 10.12.2021 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET FOSSUMKROKEN, og har gårdsnummer 324 og bruksnummer 231 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 09.12.2021.

Sameiet består av 92 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, til sammen 103 seksjoner. Næringsseksjonene utgjør en selvstendig parkeringsplass i eiendommens parkeringskjeller.

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Næringsseksjonene kan bare eies av de som eier boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålesing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, levegger, rekkverk, terrasseplattning, hekker, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan gi prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

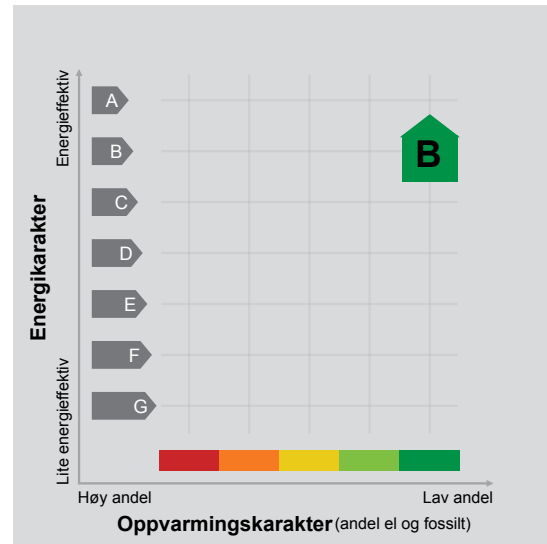
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

Trysilhus Akershus AS og Omnibo AS som er utbygger av feltet, skal i perioden frem til siste bolig er overlevert og utomhus områdene er ferdigstilt ha en ubetinget rett til å gjennomføre utbyggingen av eiendommen i samsvar med reguleringsplanen for området. Det kan ikke gjøres vedtak i sameiet eller gjennomføres andre tiltak som er til hinder for slik utbygging. Trysilhus Akershus AS og Omnibo AS kan på forlangende utnevne et flertall av styrets representanter i denne perioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Fossumsvingen 114
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934102
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76588
Dato	06.02.2025



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

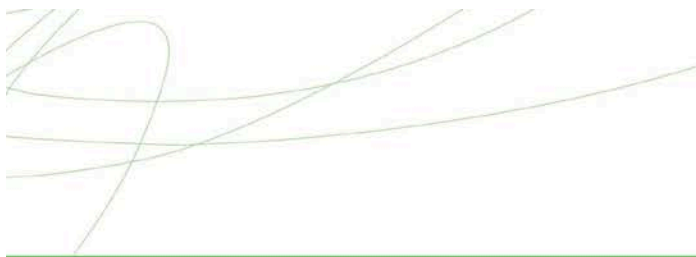
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 urbryter på motorvarmer

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

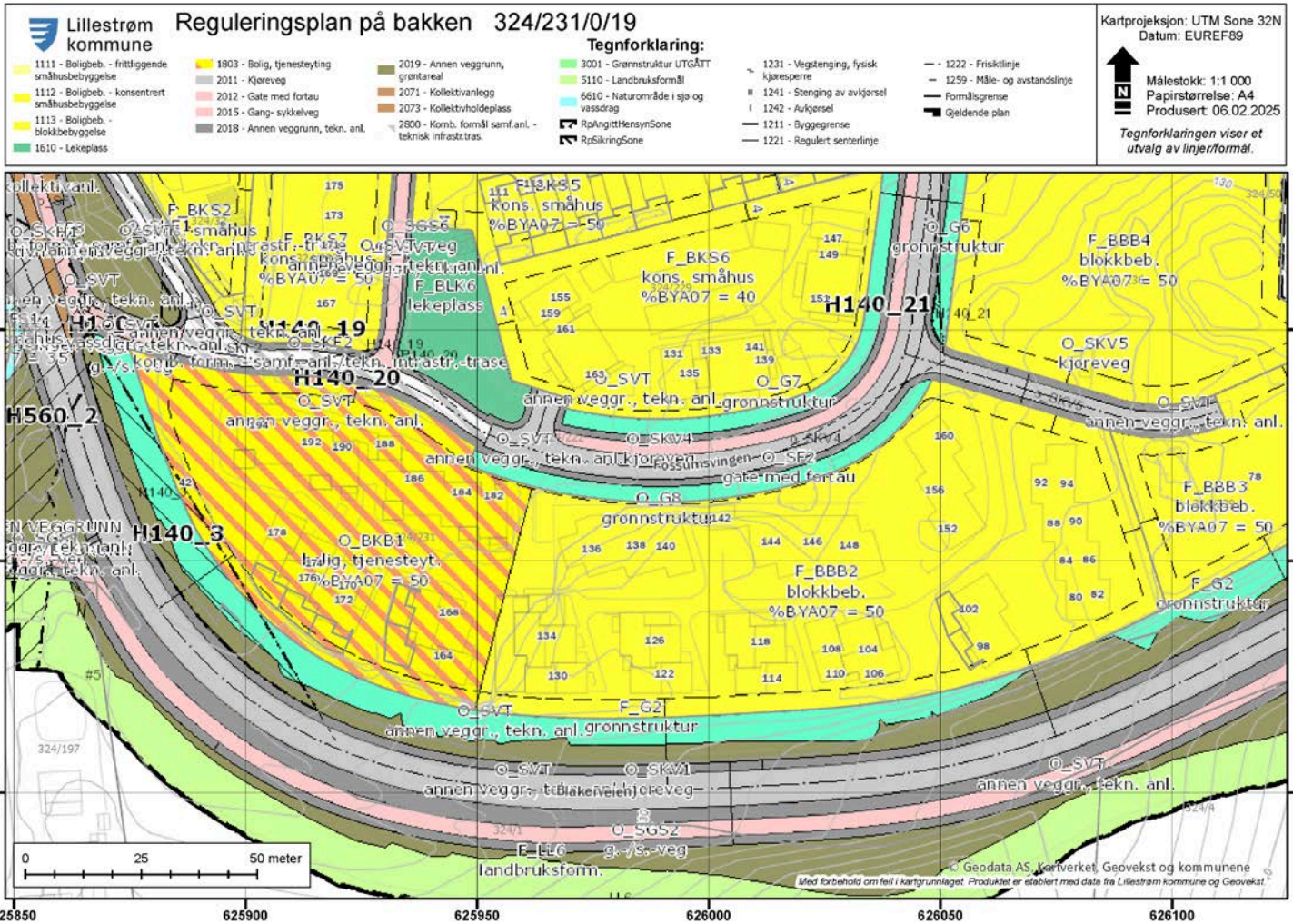
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: 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 15: 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.





Lillestrøm kommune

Byggesak ytre

TRYSILBYGG AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Vår ref.:
BYGG-21/00347-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: Tom-Fredrik Halle Karlsen

Dato
24.08.2022

324/231 Fossum Hage, midlertidig brukstillatelse for flermannsbolig E og F - Felt BBB2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 324 / 231 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TRYSILBYGG AS
Tiltakshaver: TRYSILHUS AKERSHUS AS
Tiltaket gjelder: Flermannsbolig E og F
Antall nye boenheter: 8

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for flermannsbolig bygg E og F, til sammen 8 boenheter.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må søke om ferdigattest innen **24.08.2023**
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)

Vilkår for ferdigattest

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det må være gitt midlertidig brukstillatelse for infrastruktur i sak BYGG-20/00593 før det kan gis ferdigattest i denne saken.
2. Alle aktuelle rekkefølgebestemmelser i planen må være oppfylt.
3. Er det utført mindre, ikke søknadspåtlige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan dere også be om at gjennomføringen av

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at dere har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for flerboligbygg E og F som vi mottok 24.06.2022, og som ble komplettert gjennom en brukstillatelse for gang- og sykkelvei SGS5 19.08.2022. Bygg E har 4 boenheter. Bygg F har 4 boenheter.

Vurdering av om rekkefølgekravene er oppfylt

Punkt 2.2 om at vann-, avløps- og overvannsanlegg skal være driftsklart er ivaretatt i vedtak om brukstillatelse av 10.05.2022, BYGG-20/01974-39.

Punkt 2.5 første ledd om at veger, fortau og kjørbare gang- og sykkelvei må være driftsklare før brukstillatelse gis for boligen den er ment å betjene er ivaretatt ved at det er driftsklart.

Punkt 2.6 om at lekeplass BLK1-6, uteoppholdsarealer og grønnstruktur for tiliggende boligområde skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis er ivaretatt i sak BYGG-20/02556.

Punkt 3.5 om at det skal være gjennomført støyskjermingstiltak er ivaretatt i denne saken og i vedtak om brukstillatelse for støyskjerm datert 12.05.2022, BYGG-20/00593-25.

Punkt 3.12 femte ledd – bekreftelse fra brannvesenet om at brannberedskap er tilfredsstillende ivaretatt er framlagt.

Vurdering av rekkefølgekrav som skal oppfylles innen det er bygd 100 boenheter

Dette vedtaket medfører at det til sammen er gitt brukstillatelse til 102 boenheter innenfor planområdet. Punkt 2.5 andre ledd om at ST1 (torget) og SGS5 (gang- og sykkelvei fra torg mot stasjonen) skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan utløses dermed. Bestemmelsen er oppfylt ved at det er gitt brukstillatelse for torget den 28.07.2022 i sak BYGG-20/02556, og ved at det er gitt brukstillatelse for gang- og sykkelveien den 19.08.2022 i sak BYGG-20/00593.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Ansvarlig søker har opplyst at arbeidene som gjenstår er «ingen». Vi har derfor satt en frist på ett år for å søke om ferdigattest. Vi minner om at det bør søkes om ferdigattest samtidig i de tre sakene på felt BBB2. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Bygningene, eller deler av disse, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. En bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 6 datert 24.06.2022 legges til grunn.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Anne-Therese de Ridder
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
TRYSILHUS AKERSHUS AS

Nabolagsprofil

Fossumsvingen 114 - Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fossumsvingen Linje 370A, 370B	7 min 0.5 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	13 min
Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	26 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

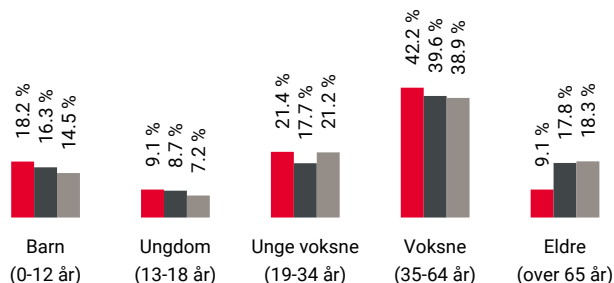
Veldig bra 77/100



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	24 min 1.8 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	24 min 1.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	6 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	13 min
Rema 1000 Sørumsand	15 min

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

Bingsfosshallen	14 min	
Aktivitetshall	1 km	
Bingsfoss ungdomsskole	14 min	
Ballspill	1 km	
Spenst Sørumsand	14 min	
Trento Sørumsand	17 min	

Boligmasse

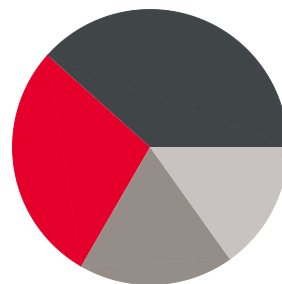


- 58% enebolig
- 15% rekkehus
- 6% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	16 min	
Vitusapotek Sørumsand	17 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

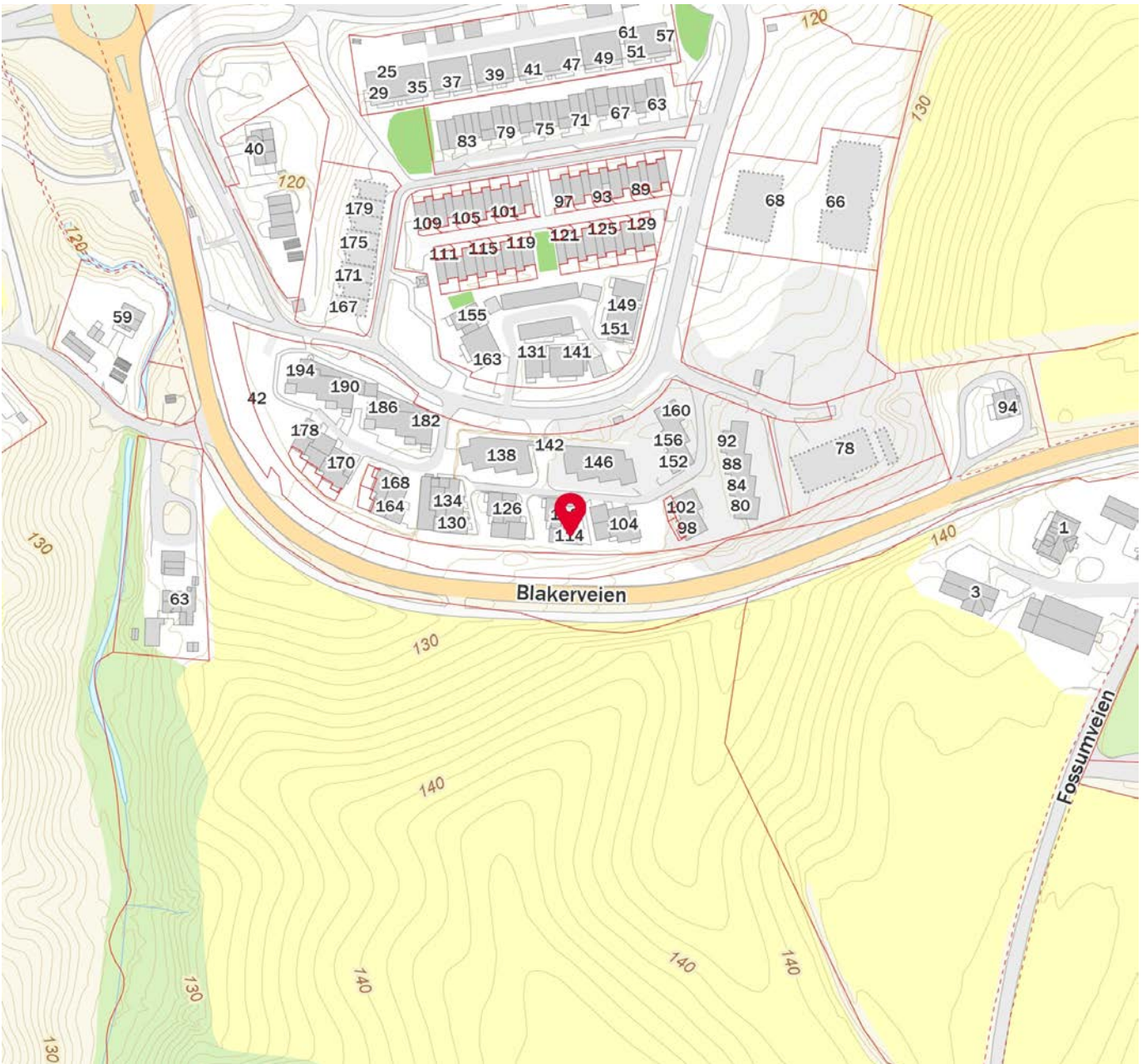


0% 43%

- Orderud
- Sørumsand
- Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
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 114
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre