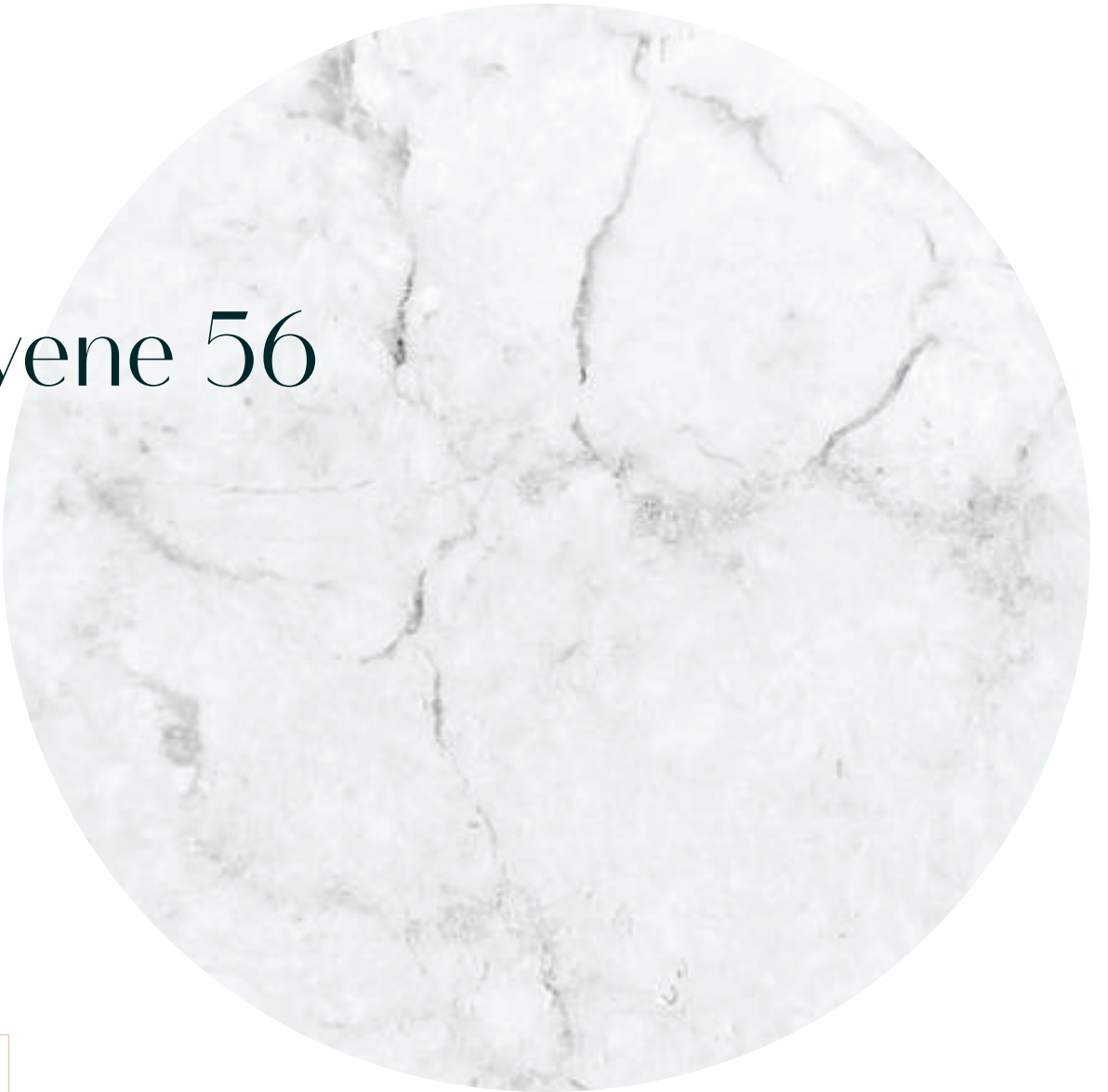


Fossumhavene 56



Velkommen til

Fossumhavene 56



Salgsoppgaven produsert 11. mai 2025

Fossumhavene

Familievennlig og påkostet (2020) 4-roms leilighet - Sørvendt solrik uteplass - Skjermet beliggenhet - Peis - Parkering

Prisantydning	7 940 000,-
Fellesgjeld	249 219,-
Omkostninger	206 070,-
Totalpris	8 395 289,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 080,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1982

Megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no



Fossumhavene 56

Nabolaget Listua/Fossum - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**20 min**
554 elever, 25 klasser	1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**7 min**
406 elever, 28 klasser	3.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**7 min**
252 elever, 16 klasser	4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	**12 min**
410 elever, 28 klasser	5.6 km
Eikeli videregående skole	**8 min**
458 elever, 18 klasser	4.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**11 min**

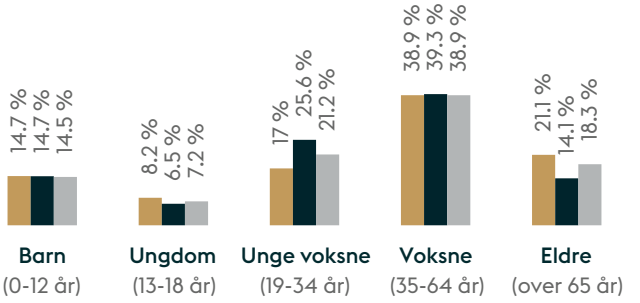
Offentlig transport

Syd-Fossum	**3 min**
Linje 230	0.3 km
Ekraveien	**15 min**
Linje 2	1.4 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.9 km
Lysaker stasjon	**12 min**
Totalt 8 ulike linjer	6.6 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.2 km

Barnehager

Grini barnehage Avd Fossum (1-...	**1 min**
24 barn	0.1 km
Barnehagenvår Fossum Grendehus...	**1 min**
31 barn	0.1 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	**16 min**
10 barn	1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Listua/Fossum	739	304
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Fossum idrettsanlegg	13 min
Bogstad skole	14 min
EVO Røa	21 min
SATS Røa Trening&Bad	4 min

«Sentrumsnært, rolig og nært marka. Det perfekte sted å bo når man vil ha litt av alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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





Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen har gleden av å presentere denne flotte 4-roms leiligheten beliggende skjermet til på Fossumhavene på Eiksmarka, med kort vei til Røa. Her flytter du til et veldrevet sameie i et familievennlig boområde uten biltrafikk. Innvendig ble boligen totalrehabilitert i 2020, og oppleves velholdt. Planløsningen er gjennomgående med god plass til spisebord i begge ender. Alle soverommene ligger i hvert sitt hjørne.

- Familievennlig og rolig boomrode med kort vei til barnehage
- Fantastisk og gjennomgående planløsning
- To solrike uteplasser på totalt ca. 21 kvm
- To fullfungerende bad rehabilitert i 2020
- Garasjeplass med EL-lader
- Gode kollektivforbindelser
- Nytt gulv 2020
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Bad, bad 2, entré, kjøkken, stue og 3 soverom.

BRA-e: 5 kvm. Det medfølger en bod i 1. etasje på 1 kvm, en bod i 3. etasje på 2 kvm og en bod på balkongen på 2 kvm.
Total BRA: 109 kvm.

TBA: 21 kvm. Balkong med adkomst fra stuen på 12 kvm og balkong med adkomst fra kjøkkenet på 9 kvm.

Takhøyden er målt tilca. 2,39 meter



- Det medfølger samlet bodareal på ca. 5 kvm og en garasjeplass med EL-billalder -
































SUNNY SIDE UP!











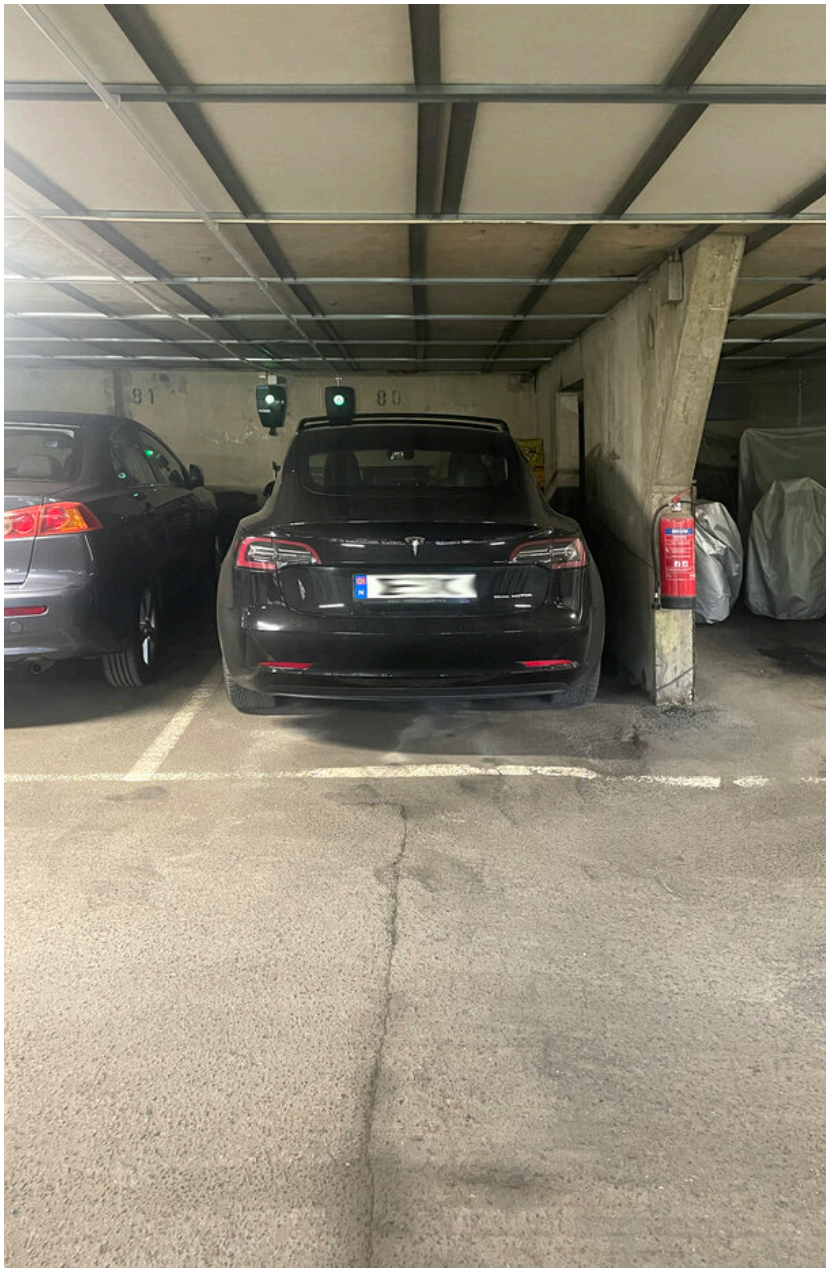







MO
RE









Informasjon

Fossumhavene 56

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0237/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA - Gnr 31, bnr 144, snr 52 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Gitte Tvetenstrand Korman og Max Joseph Korman

Kjøpesum og omkostninger
7 940 000,- (Prisantydning)
249 219,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 189 219,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 395 289,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 407 989,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Bad, bad 2, entré, kjøkken, stue og 3 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Det medfølger en bod i 1. etasje på 1 kvm, en bod i 3. etasje på 2 kvm og en bod på balkongen på 2 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 21 kvm. Balkong med adkomst fra stuen på 12 kvm og balkong med adkomst fra kjøkkenet på 9 kvm.

Innhold

Gjennomgående 4- roms i 3. etasje med to balkonger på til sammen 21 kvm.
Leiligheten inneholder bad, bad 2, entré, kjøkken, stue og 3 soverom.

Garasjeplass med elbil lader medfølger.
Det medfølger en bod i 1. etasje på 1 kvm, en bod i 3. etasje på 2 kvm og en bod på balkongen på 2 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom 1:
Badet ble rehabilitert i 2020. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusjnisje med dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Baderom 2:
Badet ble rehabilitert i 2020. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servanter, dusj i badekar, to servanter i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
1-stavs parkett i alle rom med unntak av bad.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stuen.

Innvendige dører:
- Dør med glassfelt mellom kjøkken og stuen.
- Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Garderobeskap i hovedsoverommet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Ildsteder:
Elementpeis med innsats i stuen. Innsatsen har glassdører. Ildfast plate på gulvet foran peisen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i hovedbadet.
- Nye inntaksledninger og hovedstoppekravb i regi av sameiet.
- Stoppekranen er montert i benkeskap i kjøkkeninnredningen.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad og kjøkken.
- Friskluftsventil på yttervegg i stuen, hovedsoverommet og kjøkkenet
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i øvrige soverom.

Elektrisk anlegg
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Anlegget ble sist rehabilitert i 2020. Følgende er hentet fra samsvarserklæringen til utførende: "Total rehabilitering av leilighet. Nytt opplegg for alle stikkontakter og belysning. Omtrekking av flere kurser inn til leilighet med forankoblet jordfeilautomater og skiftet ut innmat i sikringsskap. Bad og wc med nytt opplegg og varmekabel. Gammel utelampe er koblet til eksisterende kabel som var lagt bak fasade."

Balkonger:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 12 m^2. Malt betongdekke og rekkverk i form av blomsterkasse i betong.
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 9 m^2. Malt betongdekke og rekkverk i malt tre.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.
- Balkongdør: Døren er av noe eldre dato.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Rekkverk og annen fallsikring: Blomsterkassene vesentlig lavere enn kravet.
- Overflater på innvendige gulv – Bad 2: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2: Det er krav til at det dreneringshull/spalte under klosettet for å kunne avdekke om det er lekkasje fra sisternen. For enkelte innebygde sisterner er det ikke krav om denne åpningen. Det er ikke kjent ut fra FDV om denne sisternen er av en type som ikke krever dreneringshull.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass med ladeboks.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2020, hovedsakelig med følgende:
- Rehabilitering av begge bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt røranlegg.
- Nye gulvoverflater.
- Oppgradert øvrige overflater.
- Nye innvendige dører.
- Ny peis.
- Lagt inn en ny stålpipe til peisen (vinter 2023).
- Vanntilførselsrør ble byttet ut i regi av sameiet (vår 2023).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg. Total renovering av to bad. Utført sommer 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg Total renovering av to bad, inkl. membran, sluk (begge våtrom). Utført sommer 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg. Total renovering av to bad, med FDV dokumentasjon. Utført sommer 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny stålpipe til peis, utført av Pewi AS, februar 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkomfort AS. Total rehabilitering av leilighet. Nytt opplegg for alle stikkontakter og belysning. Omtrekking av flere kurser inn til leilighet med forankoblet jordfeilautomater og skiftet ut innmat i sikringsskap. Bad og wc med nytt opplegg og varmekabel. Sommer 2020.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Septemer 2020.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helset Elektro AS. Montering og installering av Zaptec Pro el-bil lader. Januar 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har tidligere vært problemer med rør. Utskifting av vanntilførselsrør i alle leiligheter, i regi av sameiet. Nytt stoppekran og waterguard installert. Utført av Trygg VVS AS. Mars 2023.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det var feil i varmekabler på det lille badet. Dette ble dekket av garanti og utbedret av av firma som utførte arbeidet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har tidligere vært dårlig trekk / undertrekk som ga utfordringer med fyring i alle leilighetene i sameiet. Nå har alle som bruker peis (inkl. oss) fått inn ny stålpipe.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Vinduene og balkongdørene er gamle (originale fra 1982).

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Taklys i inngangen funker ikke. Knek på skuff i fryseren. Rør som går gjennom bod på balkongen (avløp for regn på balkongene) dripper inn i boden når det er tungt regn / mye vann ute.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Veiledende tilstandsrapport ble utarbeidet for sameiet i 2022. Ingen vedtak eller nye konkrete planer nå.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong på gavlvegger og delevegger mellom boligene.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med panel mot balkongene.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.
- Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 1982.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene som er koblet til stikkontakt.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Taklamper. Men unntak av de som er koblet til stikkontakt.
- Garderobeskapene.
- Integrerte hvitevarer.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styre. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Elektriske varmekabler i begge bad.
- Elektriske panelovn.
- Peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:
2024: 7715 kWh.
2023: 8045 kWh.
2022: 7086 kWh.

De har i tillegg brukt ca. 3000,- pr sesong på ved.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 080,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, TV/bredbånd, bygningsforsikring, garasje og varmtvann.

Felleskostnader brøk: 2 019,-
TV/bredbånd: 513,-
Felleskostnader likt: 1 704,-
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto renter: 505,87,-
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 1 128,52,-
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto renter: 946,58,-
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto avdrag: 262,97,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm, samt lading av elbil.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 682 302,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 729 206,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia for tv og bredbånd, via sameiet (felleskostnader). Betaler 259 kr ekstra for oppgradert bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.

Fossum Boligsameie, orgnr. 990235996

Om sameiet

Lading av el-bil i garasjeanlegg:
Fra 1. januar 2023 inngikk styret avtale med selskapet Charge 365 for betaling av ladeforbruket i sameiet, noe som innebærer at de seksjonseiere som benytter egne billadere belastes selv for forbruket. kWh prisen fastsettes av styret og i skrivende stund er denne på kr 1,75.

Løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver:
Mindre løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver har vært utført av Øistein Barhaugen. Dette fungerer svært tilfredsstillende og har stor verdi for sameiet. Terrassedører og vinduer er byttet fortløpende etter behov. Styret vil understreke at dette er vinduer og dører som er av en slik art at det ikke er lønnsomt å reparere disse.

Sameiets økonomi:
Sameiets økonomi er skjør. Styret jobber med å holde felleskostnadene knyttet til driften av sameiet på et forsvarlig nivå, men vi ser at i et sameiet som Fossum Boligsameie er det forløpende utfordringer som medfører at styret må øke inntektene, på kort og på lang sikt. Seksjonseierne på pålegge seg at det vil komme ekstraordinære kapitalinnkrevinger i årene fremover for å styrke sameiets likviditet.

Informasjon fra styreleder pr. 07.05.2025:
I følge styreleder er det ingen vedtatte større vedlikeholdstiltak i sameiet som er gjort av styret eller årsmøte som påvirker dagens nivå av fellesgjeld og felleskostnader. Styret vil derimot gjennomføre en kapitalinnkreving i løpet av våren/sommeren 2025 fra sameiets seksjonseiere for å styrke sameiets likviditet. Nye låser til oppgangsdører og til fellesområder kommer i løpet av våren.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 249 219,- pr. 06.05.2025

Sameiet har to lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208036726
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 14 406 147,70,-
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207815519
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 6 720 413,81,-
Innfrielsesdato: 30.10.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato. Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden to ganger årlig. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 5 882,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 6 060 345. Av dette resultatet så utgjør kr 5 470 062 ekstraordinære innbetalinger som seksjonseierne utførte i fjor.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Det avholdes normalt 2 dugnader hvert år.

Dyrehold
Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at sameierne forplikter seg til å følge reglene for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeieforbund. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring - Polisenr. 2040167

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 213 kvm (Eiertomt) - Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.05.1983.
Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering av boligblokk datert 23.06.2012.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg - påbygg i Fossumhavene 56 datert 28.11.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 12 896 m
Arealbruk: Naturområde - grønnstruktur,Framtidig
Delareal: 158 m
Delareal: 18 309 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 1969190
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969190)
Navn: FOSSUM
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.09.1980
Delarealer: Delareal 2 179 m
Formål: Gang-/sykkelvei
Delareal: 27 766 m
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn: B
Delareal: 3 m
Formål: Kjørevei
Delareal: 1 266 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: TS2

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/31/144/52:
06.11.1981 - Dokumentnr: 24187 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:31 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1981 - Dokumentnr: 24187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/138
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 138 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 138 seksjoner.
- Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 992,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -18 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 108,-

Samlet skal selger betale kr. 159 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. mai 2025

Megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Fossumhavene 56

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FOSSUMHAVENE 56, 1359 EIKSMARKA

Gnr: 31 Bnr: 144 Seksjon: 52
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	06/05/2025
Utskriftsdato:	08/05/2025
Oppdragsnummer:	97578
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis samme etasjeplan som leiligheten og en i 1. etasje.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med 2 balkonger.

Garasjeplass med el. bil lader.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard fra 2020.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2020, hovedsakelig med følgende:

- Rehabilitering av begge bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt røranlegg.
- Nye gulvoverflater.

- Oppgradert øvrige overflater.
- Nye innvendige dører.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Max Joseph Korman
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Max Joseph Korman , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 31 Bnr: 144 Seksjon: 52
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1 / 138
Hjemmelshaver:	Max Joseph Korman og Gitte Tvetenstrand Korman
Adresse:	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	05/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1982

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	0	0	0
3. etasje	104	104	0
1. etasje	0	0	0
Sum bolig:	104	104	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Kjøkken, Stue, 3 soverom	Bod på balkong
1. etasje		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	0	2	0	0
3. etasje	104	2	0	21
1. etasje	0	1	0	0
Sum bolig:	104	5	0	21
Sum BRA:	109			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Kjøkken, Stue, 3 soverom	Bod på balkong	
1. etasje		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong på gavlvegger og delevegger mellom boligene. Yttervegger i bindingsverk, kledd med panel mot balkongene.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er tilsendt dokumentasjon på baderommene og det elektriske anlegget.
Det er ikke krav om dokumentasjon på det øvrige arbeidet som er utført, i henhold til TEK 17.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom kjøkken og stuen. Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuens og hovedsoverommets bredde, og 17 mm i kjøkkenets bredde. I rommenes lengderetning ligger det innenfor referansnivået.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 12 m². Malt betongdekke og rekkverk i form av blomsterkasse i betong.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 9 m². Malt betongdekke og rekkverk i malt tre.

Rekkverkshøyden er målt til 96 cm.
Dette er noe lavere enn dages krav på 1 m.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Blomsterkasse i betong utgjør rekkverk til hovedbalkong.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er blomsterkassene vesentlig lavere enn kravet og er derfor vurdert til TG 2, selv om dette var normalt byggemåte ved tidspunkt for oppføring. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Elementpeis med innsats i stuen. Innsatsen har glassdører. Ildfast plate på gulvet foran peisen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i hovedbadet.
Nye inntaksledninger og hovedstoppekravb i regi av sameiet. Stoppekranen er montert i benkeskap i kjøkkeninnredningen.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad og kjøkken.
Friskluftsventil på yttervegg i stuen og hovedsoverommet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i øvrige soverom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2020
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Følgende er hentet fra samsvarserklæringen til utførende:

"Total rehabilitering av leilighet. Nytt opplegg for alle stikkontakter og belysning. Omtrekking av flere kurser inn til leilighet med forankoblet jordfeilautomater og skiftet ut innmat i sikringsskap. Bad og wc med nytt opplegg og varmekabel. Gammel utelampe er koblet til eksisterende kabel som var lagt bak fasade."

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektriske varmekabler i begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett i alle rom med unntak av bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2020.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje med dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2020.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
2 hovedsluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstiller derfor ikke gjeldende krav i TEK 17 og tilstrekkelig fall på badegulvet. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, to servanter i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Det er ikke etablert dreneringshull/spalte under sisternen.

Tilstandsvurdering: Det er krav til at det dreneringshull/spalte under klosettet for å kunne avdekke om det er lekkasje fra sisternen.

For enkelte innebygde sisterner er det ikke krav om denne åpningen. Det er ikke kjent ut fra FDV om denne sisternen er av en type som ikke krever dreneringshull. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Korman, Max Joseph	9578-5998-4-3541314	2025-05-10 22:10:11
Larsen, Gitte Tvetenstrand	9578-5998-4-2117679	2025-05-10 22:11:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0237/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Max Joseph Korman, Gitte Tvetenstrand Korman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2040167
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg. Total renovering av to bad. Utført sommer 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg Total renovering av to bad, inkl. membran, sluk (begge våtrom). Utført sommer 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Majetic Rør og Bygg. Total renovering av to bad, med FDV dokumentasjon. Utført sommer 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny stålpipe til peis, utført av Pewi AS, februar 2023.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkomfort AS. Total rehabilitering av leilighet. Nytt opplegg for alle stikkontakter og belysning. Omtrekking av flere kurser inn til leilighet med forankoblet jordfeilautomater og skiftet ut innmat i sikringsskap. Bad og wc med nytt opplegg og varmekabel. Sommer 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Septemer 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helset Elektro AS. Montering og installering av Zaptec Pro el-bil lader. Januar 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har tidligere vært problemer med rør for enkelte i sameiet. Utskifting av vanntilførselsrør i alle leiligheter, i regi av sameiet i 2023. Nytt stoppekran og waterguard installert i kjøkkenet. Utført av Trygg VVS AS. Mars 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var feil i varmekabler i det lille badet, dette ble dekket av garanti, fikset av firma som utførte arbeidet.

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært dårlig trekk / undertrekk som ga utfordringer med fyring i alle leilighetene i sameiet. Nå har alle som bruker peis (inkl. oss) fått inn ny stålpipe.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduene og balkongdørene er gamle (originale fra 1982)

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

Nei

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

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

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

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

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

Beskriv: Taklys i inngangen funker ikke. Knek på skuff i fryseren. Rør som går gjennom bod på balkongen (avløp for regn på balkongene) dripper inn i boden når det er tungt regn / mye vann ute.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Veiledende tilstandsrapport ble utarbeidet for sameiet i 2022. Ingen vedtak eller nye konkrete planer nå.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0237/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Larsen, Gitte Tvetenstrand	**2025-05-10**	**Korman, Max Joseph**	**2025-05-10**

Identifikasjon

bankID Larsen, Gitte Tvetenstrand

Identifikasjon

bankID Korman, Max Joseph

SIGNICAT

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0237/25 . Vår ref.: 8201-1-052 Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Boligsameie
Organisasjonsnr:	990235996
Seksjonseier:	Korman, Gitte Tvetenstrand
Medeier:	Korman, Max Joseph
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	31
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2040167.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån Administrasjonsavtale:(Sameier) Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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 spesifikasjon, 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.

Sameiebrøken ble oppdatert i 2022/2023 etter ny oppmåling. Felleskostnadene og lån er fordelt etter ny sameiebrøk. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
Alle seksjoner har 1 garasjeplass inkludert i felleskostnadene. I tillegg har selskapet plasser som de leier ut.
Forretningsførers administrasjonsgebyr iht vår prisliste tilkommer ved endring av leietager på disse plassene
Det er inngått administrasjonsavtale for innfrielse av sameiernes andel fellesgjeld på lån OBOS01 låne nummer 98207815519 og LÅN OBOS02 låne nummer 98208036726- Sameierne må inngå individuell avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS før innfrielse kan gjøres. Datoer for innfrielse vil være 30.03. og 30.09. Innbetalingen må gjøres minimum ti dager på forhånd. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnad. Sameiere som ønsker å innfri sender en e-post til oef@obos.no for å inngå avtale og få ytterligere informasjon.
Alle seksjoner har 1 garasjeplass inkludert i felleskostnadene. Forretningsførers administrasjonsgebyr iht vår prisliste tilkommer ved endring av leietager på disse plassene Det er inngått administrasjonsavtale for innfrielse av sameiernes andel fellesgjeld. Fra og med 01.07.2024 vil det inngås en tilleggsavtale om administrasjonsavtale på lån nr. 2. Dette vil medføre en økning i felleskostnader /lånekostnadene for den enkelte seksjon gjeldende fra 01.07.2024. Sameierne må inngå individuell avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS før innfrielse kan gjøres. Datoer for innfrielse vil være 30.03. og 30.09. Innbetalingen må gjøres minimum ti dager på forhånd. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208036726
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	14 406 147,70
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207815519
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	6 720 413,81
Innfrielsesdato:	30.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 079,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto renter	505,87	
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	1 128,52	
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto renter	946,58	
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	262,97	
Felleskostnader brøk	2 019,00	
TV/bredbånd	513,00	
Felleskostnader likt	1 704,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	89,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 828,-
Annen formue:	5 882,-
Gjeld:	254 324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208036726
Restsaldo:	166 503,22
Kapitalkostnader:	844,89

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207815519
Restsaldo:	82 716,49
Kapitalkostnader:	1 507,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 249 219,70,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Fredrik Frog Arntzen, e-post: fossum@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Fossum Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990235996
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. september kl. 09:00 til 21. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder velges som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets styreleder Carl Fredrik Arntzen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Ingvild Drivenes og Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen signerer protokollen digitalt etter årsmøtets slutt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvild Drivenes og Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgt

Ved en inkurie så ble ikke Kristin Gude presentert som foreslått styremedlem i vårens ordinære årsmøte.

Innstilling
Styret ber årsmøte om å gi sin tilslutning til Kristin Gudes kandidatur som styremedlem fram til våren 2025.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristin Gude (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Gude

HUSORDENSREGLER FOR FOSSUM BOLIGSAMEIE

(Endret på ordinært sameiemøte 26.04.1990)
(Endret på ordinært sameiermøte 31.03.2003)
(Endret på ordinært sameiermøte 20.03.2007)
(Endret på ordinært sameiermøte 04.05.2010)
(Endret på ordinært sameiermøte 29.03.11)
(Endret på ordinært sameiermøte 24.04.13)
(Endret på ordinært sameiermøte 24.03.15)
(Endret på ordinært sameiermøte 27.03.19)

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil vi med husordensreglene sikre beboerne trivsel og hygge.

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som Husordensreglenes bestemmelser.

1. **Overholdelse av ordensreglene**
   Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2. **Låsing av inngangsdører og porter**
   Alle felles inngangsdører og porter skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

3. **Vasking**
   Beboerne selv må bli enige om vaskeordning i oppgangene. Vasking av trapp og gang bør skje èn gang pr. uke. Fellesrommene for øvrig to ganger pr. måned.

4. **Avfall**
   Restavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i søppeldunk i søppelboden. Papir og papp skal i papircontaineren. Plast og metall legges i respektive containere på miljøstasjonen.
   Alt annet avfall; møbler, bygningsrester o.l, må beboerne selv besørge fjernet. Slike ting skal ikke hensettes i søppelboden.
   Av estetiske hensyn og p.g.a. fare for rotteplage må det ikke kastes matrester og annet søppel som f.eks. bananskall, appelsinskall og brødbiter eller visne blomster fra vinduer og balkonger på baksiden av blokkene. Juletrær må fjernes umiddelbart.

5. **Lekeplasser**
   Lekeapparatene skal kun benyttes av barn i den aldersgruppe apparatene er tiltenkt.
   Alle må være med på å bevare trivselen ved å holde orden i og rundt sandkassene og lekeplassen for øvrig.

6. **Utvendige fellesarealer**
   Bruken av fellesarealene må finnes sted på en slik måte at intensjonene for bruken av anlegget overholdes.
   De opparbeidede adkomstveier til husene skal brukes, slik at det ikke blir laget skjemmende snarveier på området. Plenene bør skånes.
   Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet skriftlig har samtykket på forhånd.

7. **Innvendige fellesarealer**
   Sykler, barnevogner, akebrett/kjelker o.l, skal ikke hensettes i oppgang eller søppelbod, men i fellesbod eller egen bod. Fellesrommene og gangene må ikke brukes til lagring eller hensetting av avfall.
   Den felles hovedrømningsvei – trappene og etasjeflatene, skal være totalt frie i tilfelle evakuering og/eller ambulansetransport.

8. **Generelt om støy / lydnivå**
   Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være generell nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboene dersom det skal arrangeres selskapeligheter som kan komme i strid med disse regelene.

9. **Støyende arbeide**
   Banking, boring, saging og annet støyende arbeide er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

10. **Grilling**
    Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

11. **Parkering og garasjeanlegg**
    Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjeanlegget på foreldrenes ansvar.
    Parkering finner sted på egen plass i garasjeanlegget. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil.
    Gjesteparkeringen skal brukes av gjester og ikke til langtidsparkering eller opplagring.

    Motoriserte kjøretøy kan oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke er til sjenanse for andre. Oppbevaring skjer på eiers ansvar.
    Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte motorkjøretøy (bil, mc, moped, ATV etc.) i garasjene. Dette gjelder både egen parkeringsplass og i innendørs gjesteparkering.
    Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.

    Garasjeplassen skal holdes ryddig og ren av bileierne.

    Se også vedlegg – Regler for felles garasjeanlegg.

12. **Dyrehold**
    Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at sameierne forplikter seg til å følge reglene for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrholds-regler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres i bånd til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Hund må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

13. Røyking
Røyking er forbudt i innvendig fellesarealer og garasjer. På terrasser/balkonger er det ikke lov å røyke i tidsrommet 21.00- 09.00. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere slik at disse ikke blir sjenert av røyk.

14. Dugnad
Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer. Det avholdes normalt 2 dugnader hvert år.

15. Brannforskrifter
Forskrifter om brannforebyggende tiltak og tilsyn må til en hver tid følges.

16. Annet
Lufting av sengetøy, tepper etc. på balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene. Dette skal skje på dertil egnet sted.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

17. Klager
Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde (dato / klokkeslett). Skriftlig og signert klage sendes styret.

18. Erstatningsplikt
Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller skade som måtte oppstå på annen måte som følge av sameiers opptreden.

19. Endring av reglene
Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med 2/3 – flertall.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

REGLER FOR FELLES GARASJEANLEGG

I møte den 31.1.1985 vedtok Bærum brannstyre med hjemmel i forskriftene til brannlovens §§ 21 og 23 følgende regler for bruk og sikring av felles garasjeanlegg:

1. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ og ett sett dekk.

2. Fellesgarasjeanlegg tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

3. Det er forbudt å lagre brannfarlige varer i garasjeanlegget.

4. Det skal være brannslukkere i alle garasjeanlegg. Disse skal kontrolleres en gang årlig av autorisert forhandler.

5. Over alle utganger og nødutganger skal det være selvlysende skilt med tekst "UTGANG" eller "NØDUTGANG" etter NS 4210.

6. Bygningsmessige forandringer i f.eks. kjøreporter, rømningsveier eller skille-vegger, må byggemeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.

7. Bruker/eier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Fossum Boligsameie

Møtedato: 23.04.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Derbystuen på Øvrevoll, Vollsveien 132.

Til stede: 49 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Lisa Bruun-Olsen.

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitne ble Fredrikke Bødtker Skoe foreslått.
Vedtak: Valgt

D. **Valg av tellekorps**
Som tellekorps ble Ingrid Drivenes foreslått.
Vedtak: Valgt

E. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 375 000.

Benkeforslag fra Anette Syverud: Styrehonoraret til det sittende styret settes til kr 200 000.

Vedtak: Benkeforslaget er vedtatt. Styrehonoraret til det sittende styret settes til kr 200 000.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A – Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
Eventuelle låneopptak skal legges frem og godkjennes på årsmøte

Forslagsstiller: Anette Syverud, Syd-Fossum 51

Beskrivelse:
Sameiet har vært igjennom store vedlikeholdsprosjekter, oppussing av oppganger og nå røropplegget. I forbindelse med disse prosjektene er det tatt opp lån.
Sameiet har også inngått IN avtale så flere har innbetalt sin andel av fellesgjelden. IN avtalen gjør at ved innbetaling av gjeldsandelen så blir man solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld. Hvis man inn ikke betaler er man fortsatt proratarisk ansvarlig.

Jeg leste en del forarbeider etc da jeg vurderte om jeg ønsket å innbetale eller ikke. Det kom klart frem i den dokumentasjon jeg leste at boligsameier vanligvis ikke skal/bør oppta felles gjeld. Jeg har også spurt tidligere bank kollegaer og fått vite at de fleste banker ikke ønsker å gi lån til boligsameier. Jeg legger ved litt lesestoff om dette som er bakgrunnen for mitt forslag.

Det vil være rimeligere for sameiere å eventuelt ta opp lån i egen bank i stedet for å måtte betale avdrag og renter over fellesutgifter. Forskjellen vil være både på nedbetalingstid og renter. Renter på privat lån med sikkerhet i bolig vil være ca 2 % lavere enn ved felles lån. Det vil også kunne påvirke salg av leilighetene da høy fellesgjeld gjør leilighetene mindre attraktive.

Fra Huseierene.no

Låneopptak i sameier
Et sameie kan ta opp lån, selv om det kanskje ikke er den vanligste formen for finansiering

Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investeringer eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at man har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.

Har man ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.

Ingen felles eiendom å pantsette. *Det er uheldig hvis sameiet krever inn et så stort beløp at noen av seksjonseierne ikke makter det, og må selge seksjonen. I motsetning til borettslag, har ikke sameier noe felles eiendom å pantsette.*

Det følger av eierseksjonsloven § 30 at seksjonseierne kun hefter etter sin sameiebrøk. *En kreditor som ikke får dekket sitt krav, vil måtte gå på hver og en sameier, og kreve vedkommende for sin andel av felles gjeld. For å sette det litt på spissen, skulle det derfor ikke være mulig for et eierseksjonssameie å oppta lån.*

I gode tider er imidlertid bankene mer villige til å låne ut penger, blant annet med det resultat at også eierseksjonssameier ytes lån. Som regel gjøres det med den sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av sameiets felles konto.

Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket? *I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Ønsker man en regulering av styrets adgang til å ta opp slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig.*

Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. I tillegg kan styret treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styret kan altså treffe alle beslutninger årsmøtet kan treffe med alminnelig flertall.

Årsmøtet kan siden selvsagt overprøve styrets vedtak, og derfor kan det være like greit å legge særlig viktige beslutninger frem for årsmøtet først som sist.

Vi i Huseierne anbefaler at avgjørelsene i slike saker overlates årsmøtet, og vil i fortsettelsen se på hvilken kompetanse årsmøtet har.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag til tillegg i § 10. Eventuelle låneopptak skal legges frem og godkjennes på årsmøte

Styrets innstilling til årsmøte:
Styret ber årsmøte om å ta stilling til forslagsstillers forslag til vedtak

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Forslag B – Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
Endring i vedtektene §10. Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av fellesgjeld

Forslagsstiller: Kirsten Bølling, Syd-Fossum 57

Beskrivelse:
Det står ikke eksplisitt noe sted i vedtektene hvordan gjeld skal fordeles. I dag fordeles i alle fall ikke gjeld etter faktiske størrelser på leiligheter. (Det er uklart om fordeling av felleskostnader er iht. vedtektene.) Se annen sak.

Setningen markert med gult/understreket legges inn:

§ 10 Felleskostnader og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som ikke

knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg samt administrasjonskostnader. Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av fellesgjeld.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Styrets innstilling til årsmøte:
Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet i mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.

Benkeforslag fra forslagsstiller: Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av kapitalkostnader.

Vedtak: Benkeforslaget er vedtatt. 6 stemmer mot forslaget.

Forslag C – Fordeling av felleskostnader og gjeld etter de faktiske størrelsene på leilighetene etter utbygginger

Forslagsstiller: Kirsten Bølling, Syd-Fossum 57

Beskrivelse:
I dag, betaler samtlige toroms leiligheter, og alle som ikke har bygd ut, for stor andel av gjelden.

Hvis det enkelt lar seg løse ved å benytte de nylig oppmålte størrelsene, er det klart å foretrekke. Ellers sier Huseiernes advokat at eierseksjonslovens §21 pålegger styret å sørge for reseksjonering når leiligheter bygges ut (sjekket med deres advokat Fæste).
Det interne avtaledokumentet i sameiet om utbygging sier blant annet: «Man må sørge for reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.»

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret må sørge for fordeling av felleskostnader og gjeld etter de faktiske størrelsene på leilighetene etter utbygginger. Styret må undersøke om dette må skje via reseksjonering eller om det er nok å pålegge OBOS å benytte oppmålingene fra 2022 i sin beregning.

Styrets innstilling til årsmøte:
Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.

Vedtak: Forslagsstiller trekker saken. Det er gjeldende oppmåling fra 2022 som er lagt til grunn for fordeling av felleskostnader og gjeld.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A. Som styremedlem for 2 år, ble Anette Syverud foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Håkon Frydenberg foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B. Som varamedlem for 2 år, ble Kjell Kåre Saupstad foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som styremedlem for 2 år til Fossum Grendehus, ble Anders Johan Grøndahl og Frederic Sejersted Bødtker foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Hans Hubert, Ingvild Bøhm-Pedersen og Kristin Gude foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20.02

Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Carl Fredrik Arntzen/s/

Fører av protokollen
Navn: Lisa Bruun-Olsen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Fredrikke Bødtker Skoe/s/

VEDTEKTER
for
FOSSUM BOLIGSAMEIE

Endret 3. april 1991, 7. april 1992, 23. mars 1993, 21. juni 1993, 25. november 1996, 11. mars 1998, 17. mars 1999, 08. april 2002, 31. mars 2004, 20. mars 2007, 29. mars 2011, 24. april 2012, 21. mars 2017, 15 mars 2018, 27. mars 2019, 13. juni 2019 og 7. oktober 2020, 18. april 2024.

---

§ 1
Innledning

Sameiets navn er Fossum Boligsameie og har gnr. 31 bnr. 144 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 29. oktober 1981.
Eiendommen er delt opp i 138 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Fossum Boligsameie.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass i garasjeanlegget som tilleggsdeler.

Det er kun tillatt å lade el-biler på garasjeplasser hvor det er montert godkjent ladestasjon.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller brukt til. Som fellesareal regnes bant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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.

Gjesteparkeringen i garasjen er sameiets felles eiendom og representerer således en verdi som tilhører samtlige seksjonseiere. Plassene skal administreres av styret, eventuelt av forretningsfører, og skal primært leies ut til seksjonseiere i Fossum Boligsameie.

Dersom en eller flere plasser ikke blir leid ut, kan plassene vurderes anvendt til andre formål. Fordeling av ledige plasser til sameiets seksjonseiere gjøres etter den til enhver tid oppdaterte «ventelisten». Leien er fastsatt til kr. 500,- pr måned. Eventuelle reguleringer følger vanlig husleieøkning og fastsettes av styret. Inntektene fra utleie skal utelukkende benyttes til nedbetaling av langsiktig gjeld i sameiet.

En seksjonseier som leier ekstra parkeringsplass, skal levere plassen tilbake til sameiet siste dag i den måneden seksjonseier har fraflyttet sameiet. Leieavtalen kan ikke overføres til ny seksjonseier.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4
Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet. Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med (seksjonens) formål.

Valg av farger ved utvendig og innvendig oppussing av fellesområder, samt utvendig bygningsarbeider, skal forelegges sameiets styre for godkjennelse før arbeidene igangsettes.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan bare føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Innkassing og andrehindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten dersom denne knuses. Utskifting av dører og vinduer på grunn av normalt slit og elde, er sameiet ansvarlig for. Sameiet er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av dører og vinduer. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig for dette.

Vedlikeholdet omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som følge av ikke fagmessig utført vedlikehold.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avvergeulemper, er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir utført.

§ 6
Sameiets plikter

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

a. Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger. Flere seksjonseiere har i forbindelse med oppussing av egen leilighet valgt å skifte ut vinduer og terrassedør. Hvis opprinnelige dører og vinduer fremdeles anses som holdbare, og ikke viser tegn til å måtte byttes ut, må utskiftingen helt og holdent dekkes av seksjonseier selv. I tilfeller hvor seksjonseier velger å skifte ut standard terrassedør med skyvedør eller kvalitet utover std dør, er denne å regne som seksjonseiers eie. Alt vedlikehold og reparasjoner av denne dekkes heretter av seksjonseier selv.

Når slik dør må byttes som følge av normal slitasje og alder, dekker sameiet kun en sum tilsvarende pris for bytte til std dør

c. Forvalte garasjeanleggene.

d. Utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan. Planen skal være todelt. En kortsiktig del (3-5 år) som inneholder estimerte kostnader; og en langsiktig del som gir en oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov, og evt kostnader hvis det lar seg gjøre å estimere, sameiet vil stå overfor de neste 15 årene. Planen skal legges ut på Fossum boligsameies nettsider og legges ved årsmøteinnkalling

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som gjelder fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise, utvendig persienne og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Markiseduken som velges skal fange opp de fargene som finnes i bygningsmassen. Markiseduken kan enten være ensfarget eller ha vertikale striper. Markiseduk som er defekt eller bærer tydelig preg av elde f. eks. i form av sopp/jordslag kan kreves utskiftet/fjernet av sameiets styre.

Seksjonseier har selv ansvar for at røtter til vekstene i kassene ikke blir for store og vokser igjennom dreneringsduk. Perforering av denne medfører tilstopping av dreneringsrør.

Vekster med løv er ikke tillatt av hensyn til fare for tetting av avløp. Skader på kassene som skyldes en av disse forholdene må dekkes av seksjonseier selv.

§ 8

Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§9
Stiftelsen Fossum Grendehus

Boligsameiet skal forplikte seg til å utpeke to styrerepresentanter blant sameiets medlemmer til styret i "Stiftelsen Fossum Grendehus" på det tidspunkt stiftelsens vedtekter tilsier dette. Disse velges på sameiets årsmøte.

§ 10
Felleskostnader og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg samt administrasjonskostnader.
Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§11
Kameraovervåkning ved garasjeportene

Fossum Boligsameie tillater kameraovervåkning av garasjeanleggene». Bilder/video lagres i 7, maks 14 dager før disse slettes

§12
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.
Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Seksjonseier er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseiers forhold. Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. Vedtektene § 22. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikeholdsfond kan kun gjøres når sameiet har positiv egenkapital.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gittadgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 16
Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13, annet ledd.

§ 17
Saker som skal behandles på årsmøtet

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenne resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av styremedlemmer til grendehuset
8. Valg av 17 mai komite på inntil 4 medlemmer
9. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
10. Eventuell godtgjørelse til styret
11. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Bortsett fra saker som er nevnt i pkt. 1 til 8, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 18
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 19
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt eierseksjonsloven § 20 annet ledd.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne må enten på årsmøtet eller på 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiere
e) Begrensninger i den rettslige rådighet
f) Endringer i fordelinger av felleskostnader
g) Endring i fordeling av inntekter til fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. esl. § 49.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 20
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder, fire styremedlemmer, og to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at det styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Varamedlemmer velges for også for 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledninger til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 21
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 22
Mindretallsvern

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

§ 23
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør fremt il ny revisor er valgt. Lov av 15. Januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 24
Legalpant og avtalepant

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 25
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 26
Vedtektsendring

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. esl. § 27 annet ledd.

§ 27
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 28
Eierseksjonsloven

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

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8201
FOSSUM BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne i Fossum Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 23. april 2025 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fossum Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten (siste side) leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Fossum Boligsameie
avholdes onsdag 23. april 2025 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll, Vollsveien 132.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Valg av tellekorps
- **E)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG (side 18 - 20)
- **A)** Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
- **B)** Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
- **C)** Fordeling av felleskostnader og gjeld

5. VALG AV TILLITSVALGTE (side 21)
- **A)** Valg av to styremedlemmer for to år
- **B)** Valg av ett varamedlem for to år og ett varamedlem for ett år
- **C)** Valg av styremedlemmer til Fossum Grendehus
- **D)** Valg av valgkomité for ett år

Eiksmarka, 10. april 2025
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen Jonny Andersson Kristin Gude

Øistein Barhaugen Margrethe Moe

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Jonny Andersson	Syd-fossum 61
Styremedlem	Øistein Barhaugen	Fossumhavene 58
Styremedlem	Kristin Cecilie Gude	Fossumhavene 58
Styremedlem	Margrethe Moe	Syd-fossum 57
Varamedlem	Kristina Kristiansen	Fossumhavene 56
Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	Syd-fossum 61

Valgkomiteen

Hans Hübert	Sagtomtveien 1
Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen	Syd-fossum 61

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på fossum@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fossum Boligsameie
Sameiet består av 138 seksjoner. Fossum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990235996, og ligger i Bærum kommune. Sameiets gårds- og bruksnummer er 31/144.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fossum Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2024

Det er ikke lengre noen plikt å ha årsberetning fra styret i boligselskaper. Selv om lovgivningen ikke stiller krav om det lengre, kan det være fornuftig å fortsette med årsberetning eller en eller annen form for årlig informasjon fra styret om aktiviteten i sameiet det siste året. Styret mener derimot at det er helt naturlig at det som tidligere opplyses om de store linjene i styrearbeidet siden fjorårets ordinære årsmøte.

Styret

Det har også denne gangen vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange individuelle ønsker og behov blant seksjonseierne og styrets utfordring blir å ivareta sameiets felles interesser på best mulig måte.

Styret har som i forrige styreperiode hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer både på telefon og e-post. Det er et svært godt samarbeid mellom styrets medlemmer og et behagelig klima i sameiets styre.

Den ukentlige kontakten og rapportene fra ABVK på daglig vedlikehold har vært utført av Kristin Gude. Når folk flytter har hun også bistått med bestilling av nye skilt og bestilling av nøkler.

Styret benytter Vibbo som sameiets offisielle kommunikasjonskanal og til tider er det høy aktivitet med mange meldinger og meninger. Det er i dag 137 av sameiets 138 seksjoner hvor noen knyttet til husstanden som er registrert på Vibbo. Under følger en oppsummering over noen av de mest sentrale sakene som styret har jobbet med siden fjorårets årsmøte.

Lading av el-bil i garasjeanlegg, Charge365

Fra 1. januar 2023 inngikk styret avtale med selskapet Charge 365 for betaling av ladeforbruket i sameiet noe som innebærer at de seksjonseiere som benytter egne billadere belastes selv for forbruket. kWh prisen fastsettes av styret og i skrivende stund er denne på kr 1,75.

Styret ble som veldig mange seksjonseiere veldig overrasket over Charge365 endring av systemer som skapte mye frustrasjon. Styret brukte veldig mye tid på dette i tiden før og etter jul.

Styret minner om at det ikke er anledning til å lade el-bil fra vanlig stikkontakt.

Produksjon av de månedlige felleskostnadene til sameiet

Det er sameiets forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning som utfører den faktiske produksjonen av de månedlige felleskostnadene. Da Obos høsten 2024 gikk over til nye systemer for denne produksjonen så medførte dette dessverre veldig mye feilproduserte fakturaer til sameiet.

Det var også uheldigvis flere sammenfallende episoder som inntraff i perioden september til og med november. Ny justert eierbrøk, ekstraordinær innbetaling av felleskostnader (såkalt kapitalinnkreving) som på ingen måte fungerte som det skulle. Dette medførte at flere seksjonseiere opplevde å motta lite forklarende fakturaer. Det er også noen seksjonseiere som har opplevd feil på fakturaer etter nyttår.

Styret ber om at de som har spørsmål til hvorvidt de har noe utestående tar kontakt med Obos Innbetalingsservice på tlf 22865500, da styret ikke kan svare på disse henvendelsene. Dette til tross for at det står at man skal kontakte styret om man har spm til mottatte fakturaer.

Styret har rettet kritikk til Obos Eiendomsforvaltning vedrørende forholdene.

Løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver

Mindre løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver har vært utført av Øistein Barhaugen. Dette fungerer svært tilfredsstillende og har stor verdi for sameiet.

Terrassedører og vinduer er byttet fortløpende etter behov. Styret vil understreke at dette er vinduer og dører som er av en slik art at det ikke er lønnsomt å reparere disse. Dette er også omtalt under avsnittet *årsregnskap 2024.*

Samtidig minner styret om at vedtektene i sameiet bestemmer hva som er sameiets vedlikeholdsansvar og hva som er seksjonseier.

Det er viktig å huske på at seksjonseiere må sørge for å rense terrasserenner for skitt slik at ikke dette fryser for tilgang i nedløpet.

Renovasjon

Det har også vinteren 2024/25 vært flere episoder hvor feilparkerte biler har resultert i at renovasjonsetaten i Bærum kommune ikke har fått hentet renovasjon/avfall på sine faste dager. Dette har dessverre medført økte kostnader for sameiet da kommunen har måttet gjennomføre ekstra tømminger.

Nedleggelse av Grini barnehage

Styret sendte bekymringse-post til Bærum kommune høsten 2024. Det ble i meldingen vektlagt

Barnehagens uteområde er et gunstig tilbud til barnefamiliene også utenom åpningstidene. Det er lang tradisjon at barnehagens flotte uteområde benyttes på 17. mai med stor iver og deltakelse. Barna som bor på feltet og som går i samme barnehage etablerer et trygt og nært bånd seg imellom som også fortsetter når de begynner på skolen på Eiksmarka.

Vi får trygge unger som sykler og går til barnehagen og foreldre med mindre stressende hverdag som har kort vei for å hente og bringe barn i barnehaven.

Tiltak styret planlegger i tiden fremover

Det er mange ønsker blant seksjonseiere om hva som må gjøres i sameiet. En av styrets oppgaver er å påse at flere av de høyst nødvendige oppgavene blir utført i en slik rekkefølge som samsvarer med sameiets økonomi.

Forsterket signalanlegg i sameiets garasje. Det er flere som opplever problemer med sameiets ladeanlegg. For at dette skal bli mer stabilt må sameiet påregne en oppgraderingskostnad på dagens ladeanlegg i størrelsesorden kr 150 000 til kr 200 000.

Oppgradering av dagens renovasjonsløsning. Her skal det gjøres, noe. Styret har sett på flere alternative løsninger og vil jobbe videre med dette i neste styreperiode. En beslutning skal gjøres av sameiets årsmøte.

Parkeringsvaktselskap. Styret har flere ganger varslet på Vibbo om feilparkerte biler som medfører høyst unødvendige kostnader for sameiet. Styret vil presentere et forslag i et eget sameiermøte hvor en parkeringsløsning foreslås.

Det vises også til Vibbo for ytterligere opplysninger om sameiets aktivitet. Her finner man også sameiets husordensregler og vedtekter.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 6 060 345. Av dette resultatet så utgjør kr 5 470 062 ekstraordinære innbetalinger som seksjonseierne utførte i fjor.

Sameiets inntekter for 2024

Inntektene til sameiet består av de månedlige felleskostnadene som seksjonseierne innbetaler. Samtidig ble det utført en *ekstraordinær kapitalinnkreving* høsten 2024 samt inntekter fra Fossum Huseierforening for deres andel av parkeringsplasser i garasjene. Dette vises under andre inntekter i note 3.

Sameiets kostnader for 2024

Sameiets samlede driftskostnader for 2024 utgjør kr 7 251 979 og er ca 12,5 % høyere enn budsjettert.

Kommunale avgifter Bærum kommune

Denne kostnaden utgjorde i fjor nesten 25 % av sameiets kostnader og var fjorårets største kostnad. Total kommunale avgifter utgjorde kr 1 808 655 og var kr 295 455 høyere enn budsjettert. De siste fem årene har de kommunale avgiftene for sameiet økt med nesten 68 %.

Tekst	2024	2023	2022	2021	2020
Renovasjon	523 939	527 450	507 466	501 330	427 058
Vann- og avløp	1 260 764	829 880	839 018	762 994	632 863
Feie- og tilsyn	23 952	24 856	27 605	29 371	18 113
Totalt	**1 808 655**	**1 382 186**	**1 374 090**	**1 293 695**	**1 078 033**

TV/Internett

Sameiets kollektive avtale med Telia utgjorde i 2024 kr 813 826. Den økte med nesten 5 % fra 2023.

Drift og vedlikehold

I fjor gjennomførte sameiet et normalt driftsår. Til tross for dette så utgjorde vedlikeholdet kr 1 282 841. Dette utgjør kr 348 841 mer enn budsjettert.
Dette har hovedsakelig vært løpende bytter av vinduer samt arbeid med en balkong. Det ble også gjennomført rens av avtrekkskanaler og ventiler våren 2024.

Andre driftskostnader

Totalt var dette kr 905 232 i fjor hvor ca 83 % utgjør sameiets vaktmestertjeneste med Asker & Bærum Vaktmestertjenester og sameiets renholdstjenester som utføres av Grønt Renhold.

Styrehonorar og personalkostnader

Sameiet har ekstern styreledelse med egen avtale godkjent av årsmøte 2024 og har utgjør kr 15 000 pr mnd. Avtalens varighet er fram til sameiets ordinære årsmøte 2026. Styrets øvrige medlemmers honorar ble vedtatt og utbetalt i fjor og gjelder for styreperioden 2023/24.

Sameiet benytter Øistein Barhaugen til mindre løpende driftsoppgaver som utføres på timer. Dette er en gunstig løsning for sameiet og utgjorde i 2024 kr 19 250. Dette kostnadsføres under *personalkostnader*.

Energi

Sameiets har en kollektiv strømavtale hos Fjordkraft. Kostnaden var kr 186 597 lavere enn budsjettert.

Tekst	2024	2023	2022	2021	2020
Strømkostnad	Kr 716 403	Kr 781 084	Kr 925 246	757 067	376 885
Forbruk kWh	541 027,37	555 621,59	363 397,39	n/a	n/a

Sameiets lån

Fossum Boligsameie har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente per 22. april 2025 6,85 % p.a. Effektiv rente er 7,09 %. Disse lånene ble tatt opp i forbindelse med oppgangsoppussingen i 2019 og rørrehabiliteringen 2022. Lånene er også omtalt i note 16 i sameiets årsregnskap.

Sameiets økonomi

Sameiets økonomi er skjør. Styret jobber med å holde felleskostnadene knyttet til driften av sameiet på et forsvarlig nivå, men vi ser at i et sameiet som Fossum Boligsameie er det forløpende utfordringer som medfører at styret må øke inntektene, på kort og på lang sikt. Seksjonseierne på pålegge seg at det vil komme ekstraordinære kapitalinnkrevinger i årene fremover for å styrke sameiets likviditet.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 2040167. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden to ganger årlig. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FOSSUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5DSLA-WZWVL-E4IXT-CXBWJ-0VXAV-UW8WA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2025-04-01 11:35:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5DSLA-WZWVL-E4IXT-CXBWJ-0VXAV-UW8WA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

FOSSUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 235 996, KUNDENR. 8201

RESULTATREGNSKAP

	Note	*Regnskap 2024*	*Regnskap 2023*	*Budsjett 2024*	*Budsjett 2025*
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	*2*	9 373 986	7 900 883	8 078 000	9 783 000
Ladeinntekter EL-bil		142 157	431 525	175 000	200 000
Andre inntekter	*3*	306 759	68 870	69 000	69 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 822 902**	**8 401 278**	**8 322 000**	**10 052 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	*4*	-113 101	-138 547	-120 000	- 124 000
Styrehonorar	*5*	-626 039	-631 901	-375 000	- 558 000
Revisjonshonorar	*6*	-17 349	-38 097	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-202 735	-192 798	-204 000	-214 000
Konsulenthonorar	*7*	-56 823	-184 752	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	*8*	-1 282 841	-14 239 707	-1 000 000	- 1 000 000
Forsikringer		-708 977	-643 834	-650 000	-780 000
Kommunale avgifter	*9*	-1 808 655	-1 382 186	-1 513 200	-1 768 000
Energi/fyring		-716 403	-781 084	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-813 826	-776 468	-826 000	-826 000
Andre driftskostnader	*10*	-905 232	-784 028	-803 000	-910 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 251 979**	**-19 793 402**	**-6 491 000**	**-7 031 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-2 570 923**	**-11 392 123**	**1 831 000**	**3 021 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 470 062			
DRIFTSRESULTAT		**8 040 985**	**-11 392 123**	**1 831 000**	**3 021 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	*11*	10 404	13 496	0	10 000
Finanskostnader	*12*	-2 001 044	-1 431 987	-1 826 000	-1 257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 990 640**	**-1 418 491**	**- 1 826 000**	**-1 247 000**
ÅRSRESULTAT		**6 050 345**	**-12 810 614**	**5 000**	**1 774 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-12 810 614	-5 098 229		

FOSSUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 235 996, KUNDENR. 8201

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		906	3 758
Forskuddsbetale kostnader		437 471	426 561
Andre kortsiktige fordringer	13	60 350	202 696
Driftskonto OBOS-banken		840 512	2 519 144
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 000	23 639
Sparekonto OBOS-banken		145 118	17 020
SUM OMLØPSMIDLER			
SUM EIENDELER		**1 534 916**	**3 187 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-23 031 021	-29 081 366
SUM EGENKAPITAL		**-23 031 021**	**-29 081 366**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 617 312	30 038 967
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 617 312**	**30 038 967**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetale felleskostnader		455 566	59 496
Leverandørgjeld		465 215	1 811 955
Skyldige offentlige avgifter	17	16 570	36 427
Påløpte renter		8 968	169 622
Påløpte avdrag		0	140 966
Annen kortsiktig gjeld	18	2 406	11 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		**948 625**	**2 229 491**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 534 916**	**3 187 091**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eiksmarka, 28. mars 2025
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen /s/ Jonny Andersson /s/ Øistein Barhaugen /s/

Kristin Cecilie Gude /s/ Margrethe Moe /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 400 092
Felleskostnader likt	1 451 975
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 918 054
TV/Internett	816 723
Lånekostnad II (Adm-avtale)	795 485
Felleskostnader brøk	699 036
Garasje	122 829
Tilleggsareal	99 375
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	45 886
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	13 213
TV/Internett 2	10 764
Strømuttak	554
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 373 986**

NOTE 3:
ANDRE INNTEKTER

Biloppstillingsplass	71 567
Kapitalinnkalling	235 192
SUM ANDRE INNTEKTER	**306 759**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 250
Annen lønn, ikke feriepenger	-105
Påløpte feriepenger	-2 406
Arbeidsgiveravgift	-91 340
SUM PERSONALKOSTNADER	**-113 101**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 626 039. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 3 806, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 349.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 125
Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 198
Fornebu Forvaltning AS	-22 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-56 823**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norconsult AS	-65 083
WSP Norge AS	-125 210
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-190 293**
Drift/vedlikehold bygninger	-525 116
Drift/vedlikehold VVS	-49 574
Drift/vedlikehold elektro	-83 215
Drift vedlikehold brannsikring	-27 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-298 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 795
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-16 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 282 841**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 260 764
Feieavgift	-23 952
Renovasjonsavgift	-523 939
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-11 808 655**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-60 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 016
Vaktmestertjenester	-843 984
Renhold ved firmaer	-273 089
Snørydding	-3 188
Andre fremmede tjenester	-22 422
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-732
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 806
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-37
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 462
Øreavrunding	-11
Velferdskostnader	-7 702
Tap på fordringer	-138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-905 232**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 858
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	808
SUM FINANSINNTEKTER	**10 404**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 001 044
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 001 044**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 100
Til gode av eierne	55 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**60 350**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-15 935 307
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-13 512 061
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	946 703
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	5 469 644
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-23 031 021**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2019	-17 120 000	
Nedbetalt tidligere	6 284 953	
Nedbetalt i år	3 099 331	
		-7 735 716
Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden 25 år		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Økning 2023	-14 500 000	
Nedbetalt i år	-3 322 324	
		-15 881 596
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 617 312**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 000
Skydlig arbeidsgiveravgift	-4 570
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 570**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-2 406
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 406**

FORSLAG A: EVENTUELLE LÅNEOPPTAK SKAL LEGGES FREM OG GODKJENNES PÅ ÅRSMØTE
Forslagstiller Anette Syverud, Syd-fossum 51

Sameiet har vært igjennom store vedlikeholdsprosjekter, oppussing av oppganger og nå røropplegget. I forbindelse med disse prosjektene er det tatt opp lån.
Sameiet har også inngått IN avtale så flere har innbetalt sin andel av fellesgjelden. IN avtalen gjør at ved innbetaling av gjeldsandelen så blir man solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld. Hvis man inn ikke betaler er man fortsatt proratarisk ansvarlig.

Jeg leste en del forarbeider etc da jeg vurderte om jeg ønsket å innbetale eller ikke. Det kom klart frem i den dokumentasjon jeg leste at boligsameier vanligvis ikke skal/bør oppta felles gjeld. Jeg har også spurt tidligere bank kollegaer og fått vite at de fleste banker ikke ønsker å gi lån til boligsameier. Jeg legger ved litt lesestoff om dette som er bakgrunnen for mitt forslag.

Det vil være rimeligere for sameiere å eventuelt ta opp lån i egen bank i stedet for å måtte betale avdrag og renter over fellesutgifter. Forskjellen vil være både på nedbetalingstid og renter. Renter på privat lån med sikkerhet i bolig vil være ca 2 % lavere enn ved felles lån. Det vil også kunne påvirke salg av leilighetene da høy fellesgjeld gjør leilighetene mindre attraktive.

Fra Huseierene.no

Låneopptak i sameier
Et sameie kan ta opp lån, selv om det kanskje ikke er den vanligste formen for finansiering.

Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investeringer eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at man har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.

Har man ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.

Ingen felles eiendom å pantsette. *Det er uheldig hvis sameiet krever inn et så stort beløp at noen av seksjonseierne ikke makter det, og må selge seksjonen. I motsetning til borettslag, har ikke sameier noe felles eiendom å pantsette.*

Det følger av eierseksjonsloven § 30 at seksjonseierne kun hefter etter sin sameiebrøk. *En kreditor som ikke får dekket sitt krav, vil måtte gå på hver og en sameier, og kreve vedkommende for sin andel av felles gjeld. For å sette det litt på spissen, skulle det derfor ikke være mulig for et eierseksjonssameie å oppta lån.*

I gode tider er imidlertid bankene mer villige til å låne ut penger, blant annet med det resultat at også eierseksjonssameier ytes lån. Som regel gjøres det med den sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av sameiets felles konto.

Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket? *I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Ønsker man en regulering av styrets adgang til å ta opp slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig.*

Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. I tillegg kan styret treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styret kan altså treffe alle beslutninger årsmøtet kan treffe med alminnelig flertall.

Årsmøtet kan siden selvsagt overprøve styrets vedtak, og derfor kan det være like greit å legge særlig viktige beslutninger frem for årsmøtet først som sist.

Vi i Huseierne anbefaler at avgjørelsene i slike saker overlates årsmøtet, og vil i fortsettelsen se på hvilken kompetanse årsmøtet har.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag til tillegg i § 10. Eventuelle låneopptak skal legges frem og godkjennes på årsmøte

Styrets innstilling til årsmøte:

Styret ber årsmøte om å ta stilling til forslagsstillers forslag til vedtak.

FORSLAG B: ENDRING I VEDTEKTENES § 10. SAMME FORDELING BENYTTES VED NEDBETALING AV FELLESGJELD.
Forslagstiller Kirsten Bølling, Syd-fossum 57

Begrunnelse:
Det står ikke eksplisitt noe sted i vedtektene hvordan gjeld skal fordeles. I dag fordeles i alle fall ikke gjeld etter faktiske størrelser på leiligheter. (Det er uklart om fordeling av felleskostnader er iht. vedtektene.) Se annen sak.

Setningen markert med gult/understreket legges inn:

§ 10 Felleskostnader og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg samt administrasjonskostnader. Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av fellesgjeld.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Styrets innstilling til årsmøte:

Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet i mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.

FORSLAG C: FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG GJELD ETTER DE FAKTISKE STØRRELSENE PÅ LEILIGHETENE ETTER UTBYGGINGER

Forslagstiller Kirsten Bølling, Syd-fossum 57

Begrunnelse
I dag, betaler samtlige toroms leiligheter, og alle som ikke har bygd ut, for stor andel av gjelden.

Hvis det enkelt lar seg løse ved å benytte de nylig oppmålte størrelsene, er det klart å foretrekke. Ellers sier Huseiernes advokat at eierseksjonslovens §21 pålegger styret å sørge for reseksjonering når leiligheter bygges ut (sjekket med deres advokat Fæste). Det interne avtaledokumentet i sameiet om utbygging sier blant annet: *«Man må sørge for reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.»*

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret må sørge for fordeling av felleskostnader og gjeld etter de faktiske størrelsene på leilighetene etter utbygginger. Styret må undersøke om dette må skje via reseksjonering eller om det er nok å pålegge OBOS å benytte oppmålingene fra 2022 i sin beregning.

Styrets innstilling til årsmøte:

Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.

Valgkomiteens innstilling – Fossum Boligsameie Årsmøte, 23 april 2025

Valgkomiteen har opplevd økt engasjement i sameiet, og det er gledelig å se at flere beboere ønsker å bidra i styrearbeidet. Dette viser en sterk interesse for å utvikle og ivareta fellesskapet vårt.

I årets innstilling har vi lagt vekt på en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse. En kombinasjon av nye stemmer og erfaring gir et godt fundament for videre drift og utvikling av sameiet. Vi har også hatt fokus på en rettferdig fordeling med representasjon fra blokkene, samt en god kjønnsbalanse.

Med dette mener vi at vi har satt sammen et styre som både ivaretar beboernes interesser og legger til rette for et fortsatt godt bomiljø i Fossum Boligsameie.

Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til styret:

Ikke på valg:

Leder	Carl Fredrik Arntzen	2024-2026	
Styremedlem	Jonny Andersson	2024-2026	
Styremedlem	Margrethe Moe	2024-2026	
Varamedlem	Kristina Kristiansen	2024-2026	

På valg:

Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	2023-2025	

Ønsker ikke gjenvalg:

Styremedlem	Kristin Gude	2023-2025	
Styremedlem	Øistein Barhaugen	2023-2025	

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem	Anettes Syverud	2025-2027	2 år
Styremedlem	Håkon Frydenberg	2025-2027	2 år
Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	2025-2027	2 år

Grendehuset:
Foreløpig ingen kandidater.
Velges på Årsmøte.

Valgkomite, 1 år:
Hans Hubert
Ingvild Bøhm-Pedersen
Kristin Gude

Vi takker alle som har vist interesse for styreverv og håper på et godt samarbeid fremover!

På vegne av valgkomiteen, Eiksmarka 28 mars 2025.
Hans Hubert og Ingvild Bøhm-Pedersen

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE
I
ORDINÆRT ÅRSMØTE FOSSUM BOLIGSAMEIE 23. APRIL 2025

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

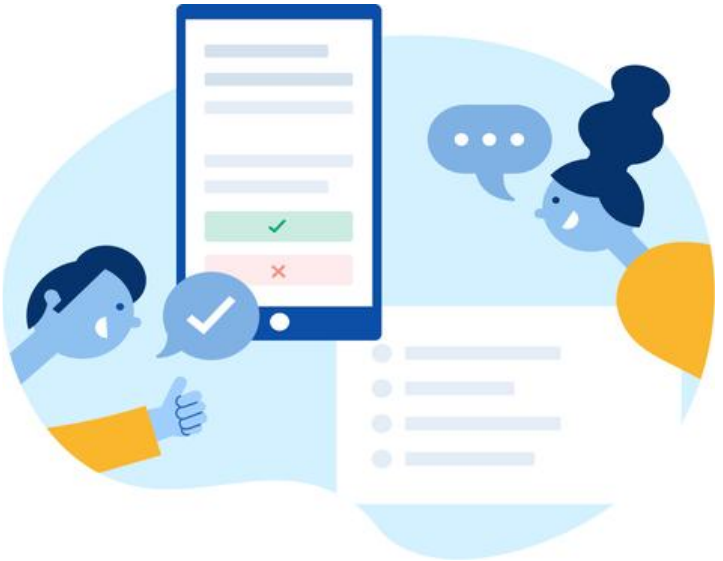
Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

FOSSUM BOLIGSAMEIE

Eierens underskrift og dato:

....
(eiers signatur) **(dato)**



Ekstraordinært årsmøte 2023

Fossum Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. september - 21. september 2023

Velkommen til årsmøte i Fossum Boligsameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8201

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av tillitsvalgt

Med vennlig hilsen,
Styret i Fossum Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets styreleder Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Ingvild Drivenes og Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen signerer protokollen digitalt etter årsmøtets slutt.

Forslag til vedtak

Ingvild Drivenes og Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen er valgt.

Sak 4

Valg av tillitsvalgt

Ved en inkurie så ble ikke Kristin Gude presentert som foreslått styremedlem i vårens ordinære årsmøte.

Innstilling

Styret ber årsmøte om å gi sin tilslutning til Kristin Gudes kandidatur som styremedlem fram til våren 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Gude
  Kristin har sittet i som styremedlem i sameiet i en to årsperiode og har god kjennskap til sameiets situasjon . Styre ser på henne som sterk kandidat slik at styrets kontinuitet blir ivaretatt på best mulig må

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.09.23
Selskapsnummer: 8201 **Selskapsnavn:** Fossum Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sameiets styreleder Carl Fredrik Arntzen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ingvild Drivenes og Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgt

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristin Gude

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

OBOS

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.

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 31 Bnr 144 Fnr 0 Snr 52

Eiendommens adresse:

Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 682 302
Som sekundærbolig:	kr 6 729 206

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

1710070008BKO710926

FERDIGATTEST

Jnr. 618-80

Adresse Fossumhavene

Gnr: 31 Bnr: 14 Tomt nr: 83

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2.12.82

Arbeidets art: Blokk m/36 leiligheter

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder Selvaag-Bygg

Ansvarshavende. Ing. Knut Monrad-Hansen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 24.5.83
For bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**31**	Bnr:	**144**	Fnr:		Snr:	**52**
Adresse:	**Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
80/618	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
00/2014	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
09/15047	Fasaderehabilitering	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
14/20797	Tilbygg - påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
23/223	Rehabilitering av skorsteiner	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Arkivsak ID: **09/15047**
J.post ID: 12/40089

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.03.2012	1007/12

Adresse - Tiltak: Fossumhavene 54 og 56 og 58 - fasaderehabilitering av boligblokk
Gnr/Bnr: 31/144
Tiltakshaver: Fossum Boligsameie
Ansvarlig søker: Oker Arkitektur AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Håndverkskompaniet AS	1572695

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **14/20797**
J.post ID: 14/234198

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	28.11.2014	3829/14

Adresse - Tiltak: Fossumhavene 56 - tilbygg - påbygg
Gnr/Bnr: 31/144
Tiltakshaver: Jan Fredrik Vogsborg
Ansvarlig søker: Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse.

Hanne Høybach
bygningssjef

Lars-Kristian Jensen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.05.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse:	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Fossum Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 31.03.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 52

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

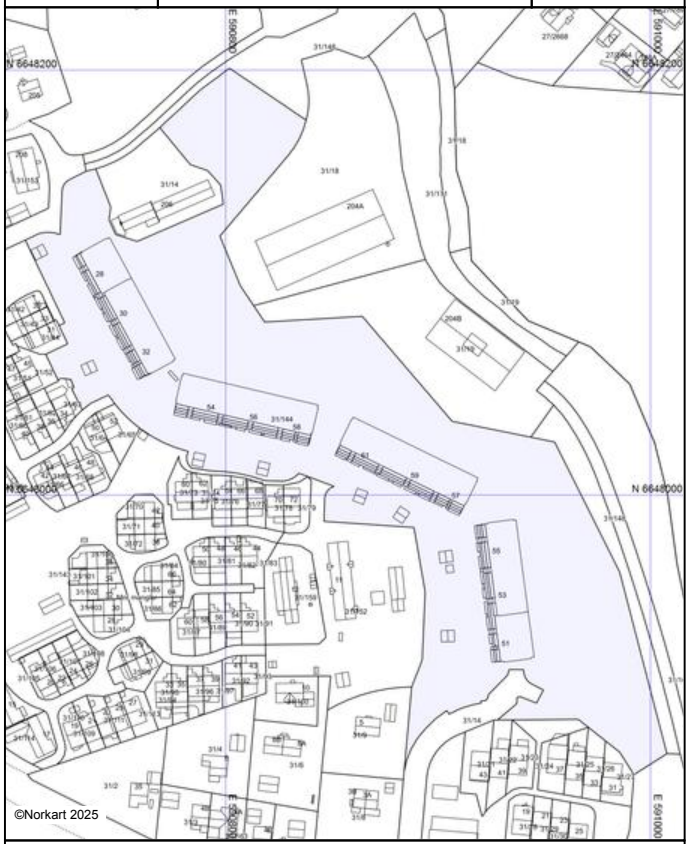
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE
OMRÅDEUTVIKLING

NOTAT

Dato: 16.10.2018
Arkivkode: N-010.1, HistSak-05/7138
J.postID: 18/204585
Arkivsaksnr: 15/77001

Vedrørende: Bestemmelser revidert etter vedtak I Kommunal og moderniseringsdepartementet 5.9.2018 (endringer vist med rødt)

Dokument: 41 64 359

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKER- OG SØRKEDALSVASSDRAGET

§ 1 Hensikt med planen

Hovedformål med kommunedelplanen er å sørge for en bærekraftig og samfunnsøkonomisk bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta kulturlandskapet, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene.

§ 2 Hovedformål

2.1 Arealformål

Planområdet deles inn i følgende arealformål (Pbl § 11-7):

- Område for bebyggelse og anlegg med underformål boligbebyggelse, næringsvirksomhet og andre typer bebyggelse og anlegg.
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde.
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv.
- Områder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål vei og bane.

2.2 Hensynssoner

Planområdet har i tillegg følgende hensynssoner (Pbl § 11-8):

- Flomfare
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminne
- Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Plankrav

Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan dersom ikke tiltaket er tillatt etter kommunedelplanen.
Reguleringsplan skal ta hensyn til kommunedelplanens hovedformål. 2

3.2 Bekker

Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Tursti

Sammenhengende hovedtursti kan opparbeides som vist på plankartet. Etablering av tursti eller andre opparbeidings – og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet så langt det er mulig.

3.4 Miljøkvalitet, landskap og natur

Tiltak må ikke forringe vassdraget og det omkringliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet. Inngrep i terreng og i vegetasjon som ikke omfattes av pbl. § 1-6, skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold.
Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen ved rensekum eller andre rensetiltak.

3.5 Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares.
Kantvegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt; både trær, busker og lavere planter.
Hensynet til kantvegetasjon må veies mot hensyn til kulturminneinteresser i områder som tradisjonelt har vært åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier dette. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Miljøovervåkningsprogram

Det skal utarbeides et miljøovervåkningsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget.
I reguleringsplaner og byggesaker skal det gjøres rede for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet. Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram.

3.7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes.
Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Byggetiltak nær kulturminner skal ikke virke dominerende eller skjemmende på nærliggende kulturminner eller kulturmiljøer.

3.8 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

3.9 Uttak og lagring av masser, utfylling og forbygningsverk

Uttak og lagring av masser, utfylling og forbygningsverk tillates ikke før de inngår i godkjent reguleringsplan.

3.10 Kabler og ledninger

Kabler og ledninger skal så langt det er mulig legges utenom naturområder. Nye kabler og ledninger anbefales boret ned for trekking av kabel der det er mulig. Vegetasjonen skal reetableres.

Bestemmelse til arealformål

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse
For områder vist som boligbebyggelse må det utarbeides detaljreguleringsplan før søknadspliktige tiltak kan gjennomføres. I slik plan må det legges vekt på forhold som aktuelle hensynssoner skal ivareta.

§ 5 Grønnstruktur naturområde
Områdene skal bevares som biologisk mangfoldsområde. Hogst og annen skjøtsel som forringer naturverdiene i området er ikke tillatt.
Skjøtsel av vegetasjon i opparbeidede hageanlegg er tillatt. Terrenginngrep er ikke tillatt.

5.1 Grønnstruktur friområde
F1 og F2 skal opparbeides med tursti for allmenn ferdsel.
F3 skal opparbeides til friområde og med tursti for allmenn ferdsel. Friområdet skal ha et åpent preg, tilpasses eksisterende kulturmiljø og det overordnede landskapsrommet rundt Bogstadvann.
F4 avsettes til grønnstruktur – friområde og kan utnyttes til idrettsformål. Ved nyanlegg stilles det krav til detaljregulering som viser bruk av hele feltet.

§ 6 Landbruk, natur, friluftsliv, felt LNF
For områder langs vassdraget inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbudt å sette i verk bygge – og anleggstiltak.
I LNF – områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse, husmannsplasser og landskapets karakter opprettholdes.
Kantvegetasjonsbeltet i LNF- området skal være 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres.
Kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt; trær, busker og lavere planter.
Tilretteleggingstiltak for å ivareta allmenne friluftsinteresser, for eksempel adkomst til vassdrag, tursti og skiløyper er tillatt. Eksisterende husmannsplasser, boliger og hytter innenfor LNF- området opprettholdes.
Nye utslipp fra bad og vannklosett tillates ikke.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Det er ikke tillatt med tiltak som strider mot planens intensjon. Dette gjelder hele vannsøylen, bunnen og langs strendene.

7.1 Naturområder/friluftsliv, felt N/F
Det tillates skånsom tilrettelegging for robåter, kano og kajakk i Bogstadvannet.

Hensynssoner

§ 8 Sikrings-, støy- og faresone
8.1 Hensynssone flomfare (H320)
Utbygging nær vassdrag skal ha en sikkerhet mot flom med 200-års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m. Utbygging i områder med lavere nivå enn for en 200-års flom kan tillates hvis det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i

TEK 10 § 7.2. Utbygging langs sjøen og nedre del av vassdraget skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over alminnelig høyvannstand.

§ 9 Særlige hensyn til LNF, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

9.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
Innen områder vist med hensynssone naturmiljø skal det tas særskilt hensyn til naturverdier og eksisterende terreng ved skjøtsel og tiltak.

9.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)
I LNF- områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. For områder og anlegg som på plankartet er vist som hensynssone bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Søknader om tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse.

§ 10 Båndlegging
10.1 Hensynssone båndlegging etter lov om naturvern (H720)
Området er båndlagt etter lov om naturvern.

10.2 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner (H720)
Områdene er båndlagt etter lov om kulturminner.

For bygge- og anleggstiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner gjelder meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner.

§ 11 Gjeldende reguleringsplaner
11.1 Hensynssone gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Følgende reguleringsplaner skal gjelde i planområdet:
PlanId: 1970034: Griniveien (rv. 168) fra Oslo grense til Nordmarka, vedtatt den 2.1.1975
PlanId: 1957047: Eiksmarka nordre del område E, vedtatt den 02.01.1959
PlanId: 1996004: Bærumsveien fra Vollsveien til Oslo grense, vedtatt den 29.1.1997
PlanId: 2006009: Kolsåsbanen, Oslo grense – Jar, vedtatt den 18.6.2008
PlanId: 1986019: Granfosslinjen, vedtatt den 18.6.2008
PlanId: 2003012: Lysaker stasjon med omkringliggende omr., vedtatt den 17.12.2004
PlanId: 1990006: Lysaker bru, nytt lokalveinett, vedtatt den 27.2.1991
PlanId: 1992938: Lysaker syd, del av omr. Øst for Strandveien, vedtatt den 27.4.1994
PlanId: 1994914: Lysaker syd, nordre del, vedtatt den 2.2.1995
PlanId: 1994015: Lysaker syd, søndre del, vedtatt den 2.2.1995
PlanId: 2000022: Lysaker brygge, vedtatt den 26.9.2001
PlanId: 2008020: Granfoss næringspark, vedtatt den 1.9.2011

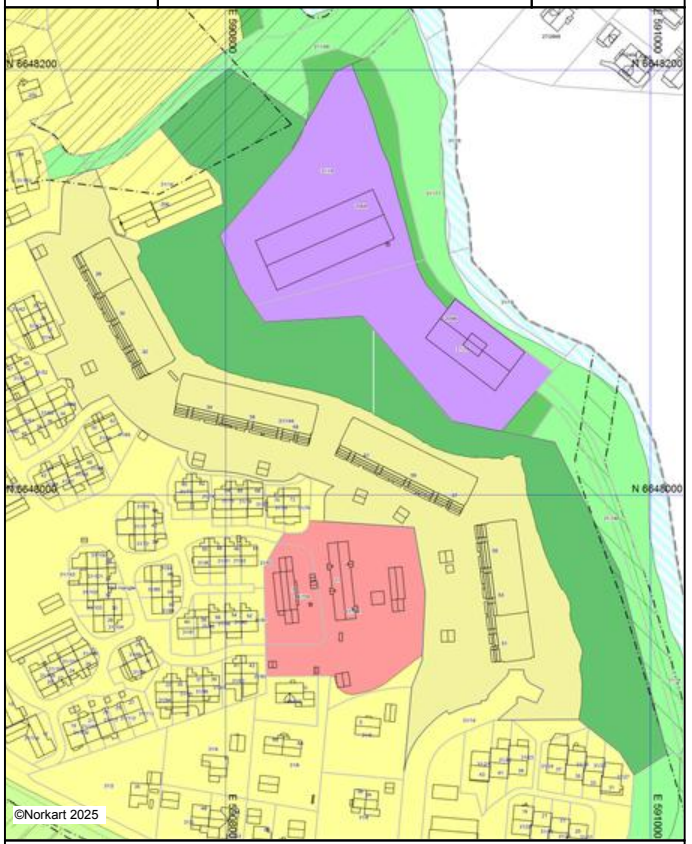
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

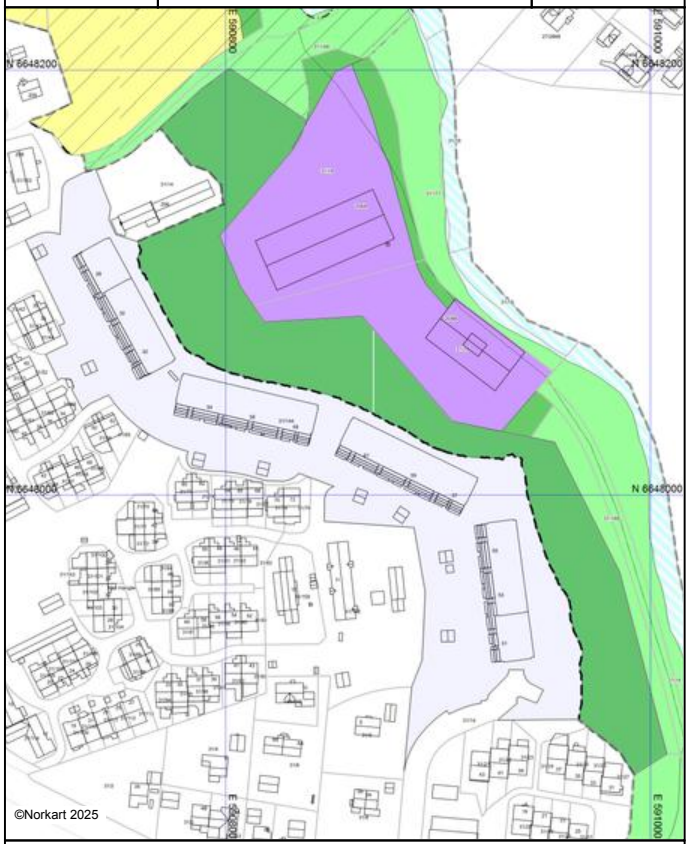
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende

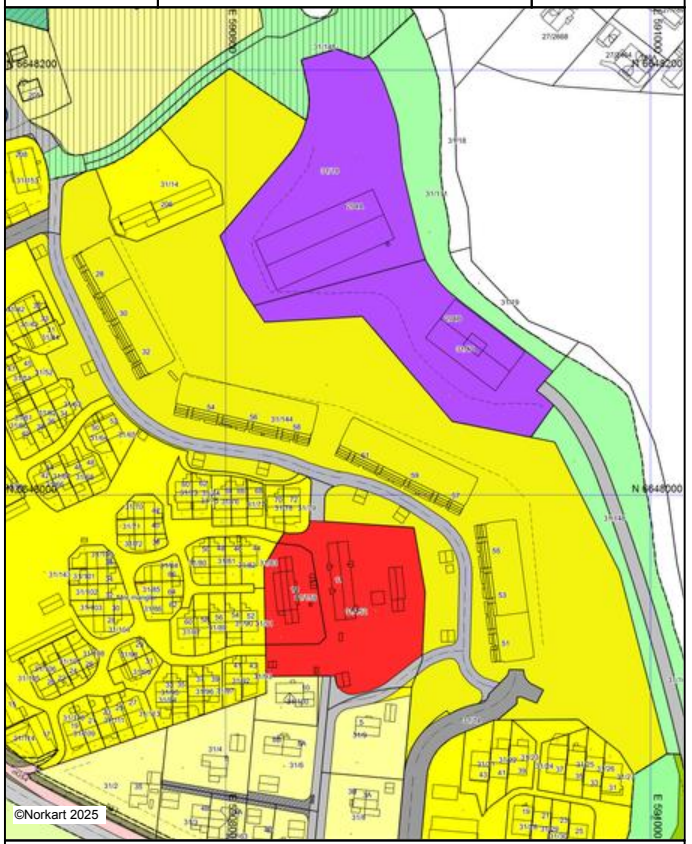
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Annen tjenesteyting
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 31/144		
Utskriftsdato	05.05.2025	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
FOSSUM SØNDRE, FOSSUMBAKKEN 11	ETTER 1775	FOSSUM SØNDRE, FOSSUMBAKKEN 11	FOSSUM SØNDRE

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.04.2025



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring



Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Ankerveien, den gamle	0301	167822-1	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/167822)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Ankerveien, den gamle	0301	167822	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/167822)

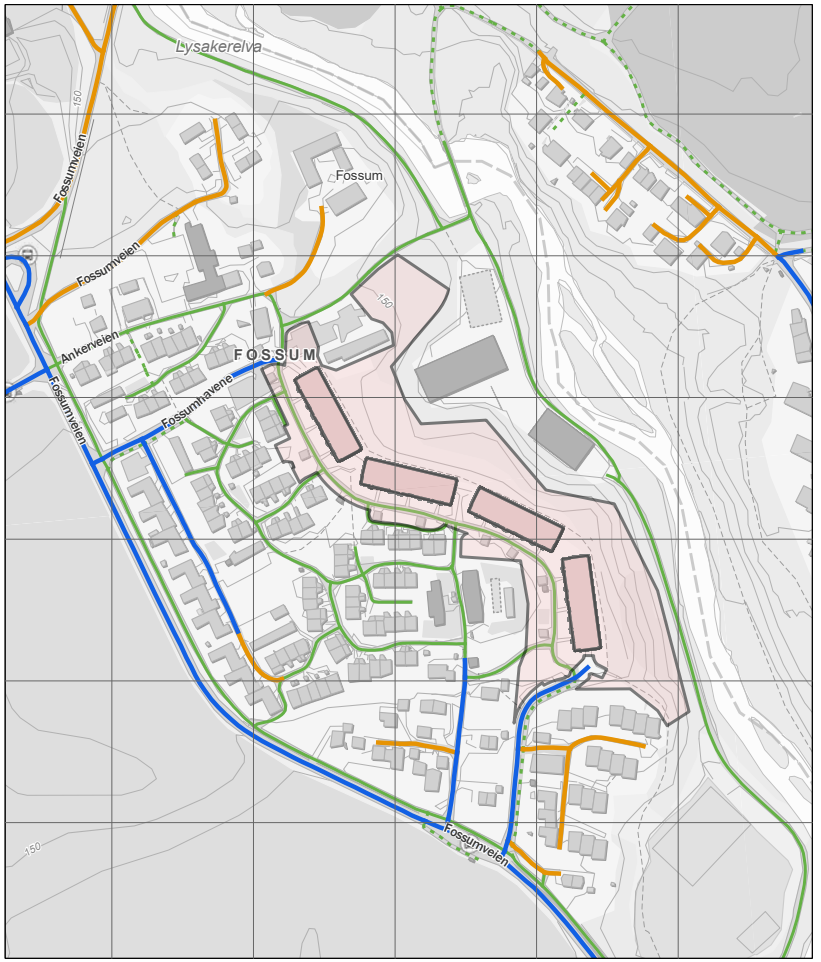
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/144/0/52
Adresse: Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/05/2025

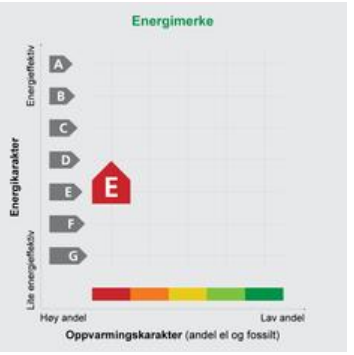


Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fossumhavene 56
Postnr	1359
Sted	EIKSMARKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	144
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	16188921
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1100272
Dato	20.02.2020



Innmeldt av	Mette Dalsegg

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

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

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

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

Målt energibruk: 9 704 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 704 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fossumhavene 56
Postnr/Sted: 1359 EIKSMARKA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 20.02.2020 15:02:58
Energimerkenummer: A2020-1100272
Ansvarlig for energiattesten: Mette Dalsegg
Energimerking er utført av: Mette Dalsegg

Gnr: 31
Bnr: 144
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr: 16188921

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	555 735,17 kr
Feiing	23 952,00 kr
Renovasjon	528 191,22 kr
Vann	449 944,06 kr
Sum	**1 557 822,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-9195 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-241 943,42 kr	-498 990,25 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-9195 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-298 837,50 kr	-616 330,00 kr
Forbruk vann 2024	12746 m3	26,31 kr	1/1	0 %	335 379,13 kr	564 061,00 kr
Forbruk avløp 2024	12746 m3	32,50 kr	1/1	0 %	414 245,00 kr	696 702,50 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	134 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	649 288,64 kr	162 322,16 kr
Målerleie 1" - 2"	2 stk	1 080,42 kr	1/1	0 %	2 160,85 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2025	21331 m3	30,26 kr	1/1	0 %	645 529,36 kr	161 382,34 kr
Forskudd avløp 2025	21331 m3	35,26 kr	1/1	0 %	752 184,36 kr	188 046,07 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	106 stk	129,00 kr	1/1	0 %	13 674,00 kr	3 418,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	88 stk	263,00 kr	1/1	0 %	23 144,00 kr	5 785,98 kr
				Sum	**2 294 824,42 kr**	**666 398,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 896 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Framtidig
	Delareal 158 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 18 309 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 1 656 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200701 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200701)
Navn	KOMMUNEDELPLAN LYSAKER - OG SØRKEDALSVASSDRAGET
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12943/200701.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** AN_
	Delareal 12 896 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Framtidig **Områdenavn** GN_

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969190 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969190)
Navn	FOSSUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Delarealer	**Delareal** 2 179 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 27 766 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 266 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TS2

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Fossumhavene 56, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
2647367	36804	02.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12746	02.04.2025
07225267	0	02.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12746	-
2647328	67827	09.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	8691	09.04.2025
07225330	0	09.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	8691	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 144, Seksjonsnr 52	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fossumhavene 56, gatenr 2252	**Grunnkrets:**	1301	Østre Bærumsmarka 01
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060302	Eiksmarka
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.11.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/138
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	31 213,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/31/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/31/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/51	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/52	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/53	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/54	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/55	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/56	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/57	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/58	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/59	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/60	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/61	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/62	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/63	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/64	0,0

Mottaker	3201/31/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/93	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/128	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/132	0,0

			Mottaker	3201/31/144/0/133	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/134	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/135	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/136	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/137	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/138	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/31/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/31/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/51	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/52	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/53	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/54	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/55	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/56	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/57	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/58	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/59	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/60	0,0

Mottaker	3201/31/144/0/61	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/62	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/63	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/64	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/93	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/128	0,0

Mottaker	3201/31/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/132	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/133	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/134	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/135	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/136	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/137	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/138	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fossumhavene 56	H0302	Bolig	104,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 719,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 719,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	16188921			Antall etasjer:	5

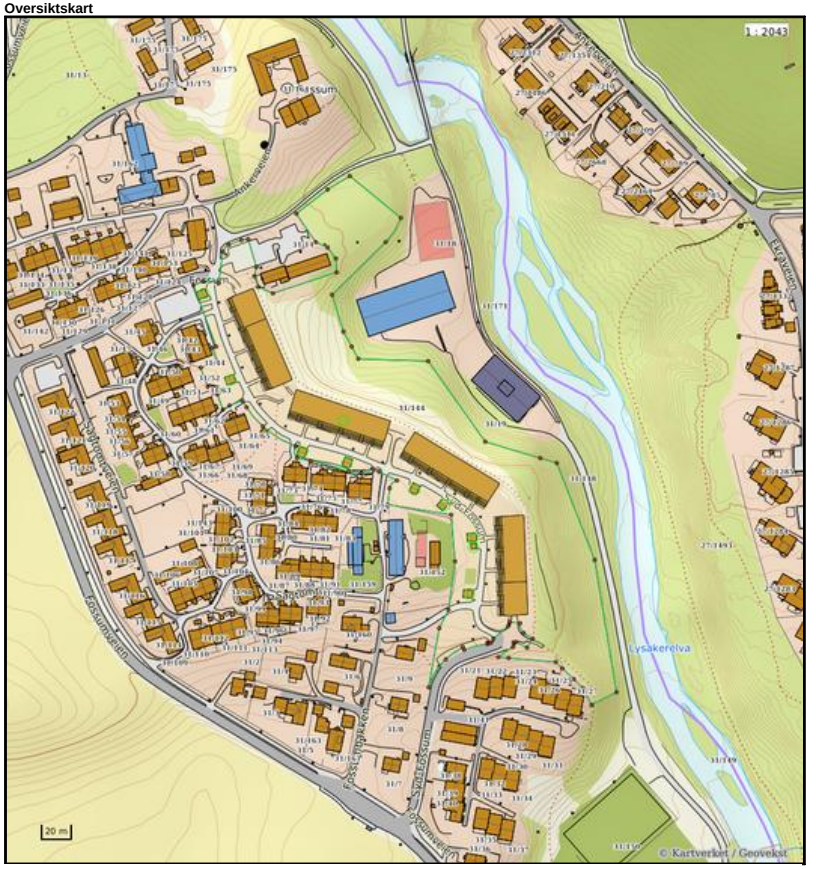
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		1 105,0		1 105,0			
H01	9	1 030,0		1 030,0	9,0		9,0
H02	9	945,0		945,0			
H03	9	855,0		855,0			
H04	9	784,0		784,0			

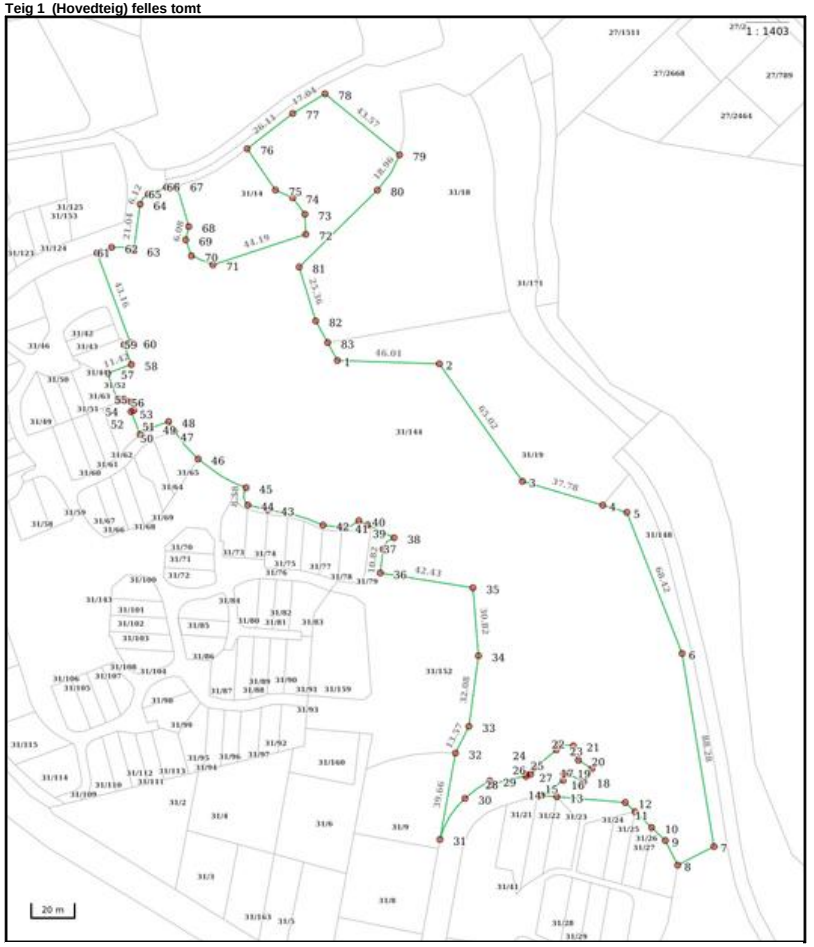
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 31 213,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 081,39	590 818,37	46,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 084,08	590 864,30	65,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 034,69	590 906,59	37,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 027,22	590 943,62	11,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 024,94	590 954,84	68,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 963,74	590 985,44	88,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 878,30	591 007,67	18,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 868,39	590 992,13	12,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 878,92	590 985,55	8,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 884,28	590 978,80	10,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 890,69	590 970,70	6,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 894,42	590 965,99	31,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 894,19	590 934,92	6,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 894,15	590 927,94	11,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 901,87	590 937,06	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 904,76	590 937,13	1,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 905,14	590 938,65	8,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 902,07	590 946,34	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 908,29	590 949,55	7,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 647 911,54	590 943,17	7,18m	Terrengmålt	13	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 647 917,81	590 940,26	6,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 647 917,89	590 933,42	2,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 647 915,34	590 932,77	12,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 647 906,19	590 923,76	3,44m	Terrengmålt	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 647 903,21	590 922,26	2,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 647 903,06	590 920,04	1,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 647 902,07	590 920,22	16,03m	Terrengmålt	13	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 647 896,89	590 905,14	1,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 647 898,61	590 904,13	13,86m	Terrengmålt	13	-47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 647 889,63	590 893,64	22,00m	Terrengmålt	13	-37,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 647 870,19	590 884,04	39,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 647 909,69	590 887,56	13,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 647 922,32	590 892,51	32,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 647 954,37	590 893,93	30,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 647 984,73	590 888,64	42,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 647 987,62	590 846,31	10,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 647 998,44	590 846,63	7,65m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 648 004,05	590 851,05	13,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 648 008,69	590 838,69	4,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 648 010,27	590 834,48	8,33m	Terrengmålt	13	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 648 006,51	590 827,27	8,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 648 006,75	590 818,57	26,02m	Terrengmålt	13	-77,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 648 011,37	590 793,09	9,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 648 012,73	590 783,89	8,58m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 648 020,47	590 782,46	25,48m	Terrengmålt	13	64,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 648 031,41	590 759,63	16,53m	Terrengmålt	13	64,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 648 042,95	590 747,86	5,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 648 047,07	590 744,88	9,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 648 043,20	590 736,60	5,09m	Terrengmålt	13	-40,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 648 040,05	590 732,61	11,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 648 049,99	590 727,59	1,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 648 050,56	590 728,71	4,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 648 054,35	590 727,11	2,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 648 054,71	590 724,67	2,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 648 054,88	590 722,50	1,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 648 054,07	590 721,18	13,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
57	6 648 066,23	590 715,39	11,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

58	6 648 071,15	590 725,70	9,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 648 079,71	590 721,62	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 648 081,00	590 724,33	43,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 648 119,96	590 705,77	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 648 122,98	590 712,09	10,25m	Terrengmålt	13	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 648 122,55	590 722,13	21,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 648 143,57	590 723,11	6,12m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 648 148,37	590 726,47	8,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 648 152,38	590 734,38	4,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 648 153,48	590 738,91	19,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 648 135,49	590 745,96	6,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 648 129,47	590 745,12	7,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 648 122,55	590 748,30	10,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 648 119,32	590 758,38	44,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 648 136,88	590 798,93	9,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 648 145,84	590 797,70	9,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 648 152,68	590 791,52	8,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 648 155,47	590 783,44	22,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 648 172,91	590 769,01	26,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 648 190,66	590 788,16	17,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 648 200,83	590 801,83	43,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 648 176,39	590 837,90	18,96m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 648 159,67	590 829,34	49,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 648 121,83	590 797,32	25,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 648 098,38	590 806,97	11,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 648 089,10	590 813,20	9,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 13-0237/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fossumhavene 56 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 31, bnr 144, snr 52 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no