NORDVIK

Fossumsvingen 134

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fossumsvingen 134

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken leilighet fra 2021 i familievennlig område|50 kvm vestvendt terrasse|3 soverom|Garasjeplass|Kun TG1|Barnevennlig

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**141 750,-**
Totalpris	**5 341 750,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 348,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Fossumsvingen 134! Dette er en stor leilighet i flermannsbolig med 3 gode soverom og stor uteplass, perfekt for familien. Det er utgang til uteplassen fra stuen, denne er på ca. 50 kvm, ligger vestvendt og er delvis overbygd. På østsiden av boligen er det en terrasse på ca. 11 kvm, her kan morgenkaffen nytes sommerstid. Leiligheten har gjennomgående god standard, og har kun fått TG1 av takstmann. Det er åpen stue-/kjøkkenløsning med en praktisk kjøkkenøy som et lite skille mellom sonene, 3 gode soverom, et pent bad og en romslig entré med lagringsplass i intern bod.

Kort fortalt:
- Lekker 4-roms fra 2021
- Kun TG1 fra takstmann
- 50 kvm vestvendt terrasse
- Garasjeplass
- Vannbåren gulvvarme i samtlige rom
- Moderne fargevalg

Fossumsvingen 134

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.






SAMSUNG
18:56
19:01
SIEMENS


Ringnes
VØRTEROL
Hisense




OSLO


OSLO




OLAV



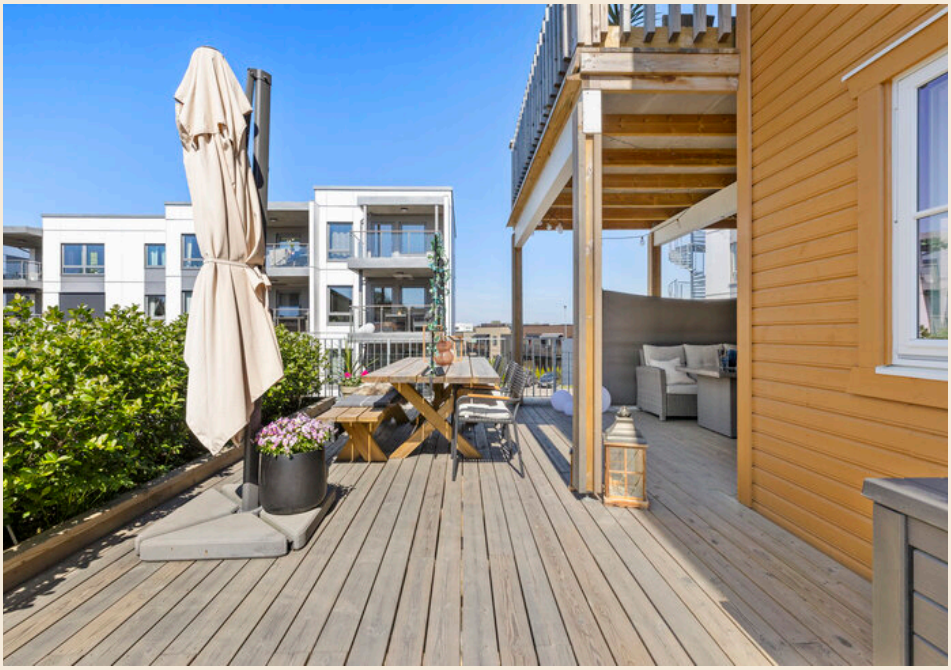








Her er det plass til hele gjengen, og litt fler!





Her sitter du usjenert med levegger som dekker for innsyn.

Leiligheten har gjennomgående god standard, og har kun fått TG1 av takstmann.





Her kan du nyte gode solforhold sommerstid!





33092723137711

Velkommen inn! Leiligheten ligger i førsteetasje i bygget med enkel og trappefri adkomst.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0014/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fossumsvingen 134, 1920 SØRUMSAND
Gnr 324, bnr 231, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Sara Karoline Kopperud Nilsen
Daniel Kopperud Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
141 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 341 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 61 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, Gang, Stue/Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod
Kjeller: Bod.

Standard
Entre:
Velkommen inn! Leiligheten ligger i førsteetasje i bygget med enkel og trappefri adkomst. Ved inngangen er det en hyggelig, østvendt og overbygd terrasse på ca. 11 kvm. På gulvet i entréen er det lagt laminat for enkel rengjøring. Fra entréen kommer du inn i gangen der det er ekstra plass for oppbevaring av yttertøy og sko, og det er inngang til en ekstra bod for ytterligere oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue-/kjøkkenløsning med vegger malt i en moderne fargetone, og lekker 1-stavs parkett på gulv. Rommet er delt i flere soner, som gjør det enkelt å innrede med både sofaavdeling og spisestue. Fra stua kan du gå ut på terrassen. Denne er på ca. 50 kvm og vender mot vest, så her kan du nyte svært gode solforhold sommerstid. Terrassen er delvis overbygd, praktisk om du ønsker skygge fra solen, eller om du vil sitte utendørs i lett sommerregn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lekkert og stilrent med hvite, profilerte fronter med benkeplate i laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp fra Siemens, og nisje til frittstående kjøl/frys. Selger har fått montert en praktisk

kjøkkenøy for ekstra benkplass og oppbevaring, som skaper et praktisk skille mellom stue og kjøkken. Det er forøvrig rikelig med oppbevaring i skuffer og skap, samt godt med benkeplass. Et stort kjøkkenvindu og belysning under overskapene sikrer godt arbeidslys til matlagingen.

Bad:
Badet i leiligheten har flislagte vegger og gulv og himlingsplater. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Soverom:
Leiligheten har tre gode soverom, et har inngang fra stua, og to fra gangen. Soverommet med inngang fra stua er ikke originalt, men selger fikk utbygger til å sette opp en lettvegg for å få et ekstra soverom. Praktisk for familier som trenger et ekstra soverom, eventuelt kan et soverom brukes som gjesterom eller som hjemmekontor.

Parkering
Leiligheten disponerer fast garasjeplass med opplegg for elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? - 27. juni 2022.
Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Pågående reklamasjon: Mangel på installasjon av vannmåler for å få korrekt måling av fjernvarme. Reklamasjon er rettet mot utbygger (Trysilhus) etter utmålinger og kontroll av Ista.
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? - Ja, eller jeg er litt usikker. Men jeg vil ikke si nei. Det er to andre tomter som det ikke er bygd på enda, men det kan forekomme.
Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? - Reklamasjonssak på vei og avløp. Dette er felles for alle sameiene på boligfeltet. Hvert av de tre sameiene finner/velger hver sin boenhet til denne prosessen, og så overtar sameiet ansvaret for å fronte/føre denne forliksklagen sammen med advokater.
Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? - Felleskostnader kan øke når som helst i løpet av året. Det har akkurat vært en økning på felleskostnadene og per dags dato ingen planlagte økninger.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Leilighet i 1.etasje i flermannsbolig over 3.etasjer fra Trysilhus. Fundamentert med isolert ringmur og støpt såle mot grunn. Etasjeskiller i betong. Yttervegger oppført i bindingsverk kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Alle bygningsdeler er gitt TG1 av takstmann.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle gulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om total strømkostnad for 2023 på kr 7 359,-, og for 2024 på kr 8 123,-.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 348,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme,garasje, felleskostnader, TV/bredbånd

Seksjonseierne betaler et a-konto beløp til sameiet hver mnd. Det blir gjort avregning to ganger i året, hvor hver enkelt seksjonseier får sin avregning. Betaler du for mye vil du få penger tilbake, og betaler du for lite i henhold til forbruk vil du få et tilleggskrav.

Kommunale avgifter
Kr 12 007,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 12 007,-. Dette inkluderer avfallsbrønn og avløp. Hittil i år er det fakturert kr 727,- på eiendommen i kommunale gebyrer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 459,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 349,- pr mnd.

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

Vannavgift
Kr 4 000,- pr. 01.01.2024
Boligen er tilknyttet Blaker Vannverk, der det er avregning av forbruk hvert halvår.
Det koster 1000,- for medlemsskap som betales ved innflytning som engangssum. Selger opplyser at de har betalt ca. kr. 2000,- pr halvår.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 322 011,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 288 045,- 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
Betales gjennom felleskostnadene. Leveres av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fossumkroken, orgnr. 928587800

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Fossumkroken og har gårdsnummer 324 og bruksnummer 231 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 92 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Næringsseksjonene utgjør en selvstendig parkeringsplass i eiendommens parkeringskjeller.

Styreaktivitet:
- Møteaktivitet. Møter med ofrretningsfører i Obos, og Trysilhus.
- Beboerkontakt: En del henvendelser fra beboere.
- Leverandørkontakt: Samhandling med brøyting/klipping, fjernvarme, brannvern, billading og avfallshenting.
- Dugnader: Det er avholdt én dugnad så langt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 8 578,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets årsresultat endte på minussiden med 428 889,- i minus. Årsakene er for lave felleskostnader og mye brøyting og strøing basert på en snøtung vinter.

Sum driftskostnader 2023: 1 645 150
Sum driftsinntekter 2023: 1 215 525

Felleskostnadene ble økt i 2024 og 2025 for å bedre sameiets økonomi.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8053540

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 836 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med internveier, plen og beplantning.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et nyetablert og barnevennlig område i Sørumsand i Lillestrøm kommune, ca. 800 meter sørvest for sentrum. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

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

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftsinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Det er kun 10 minutter å gå til nærmeste treningssenter.

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fossumsvingen som ligger ca. 200 meter fra boligen. Det er 1,3 km til Sørumsand stasjon og herfra bruker toget ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Sørumsand barneskole, en snau km til Bingsfoss ungdomsskole og 1,6 km til Sørumsand videregående skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, der Idrettsparken barnehage er den nærmeste.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.05.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende.
Omkringliggende områder er regulert til boligbebyggelse nåværende og LNRF, tiltak for stedb. næring nåværende.
I reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og nærliggende områder er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, grønnstruktur og gate med fortau. Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

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

3205/324/231/12:
14.02.1977 - Dokumentnr: 980 - Rettighet
Rettighetshaver: Akershus Energi Vannkraft AS
Org.nr: 976 542 622
LEIEAVTALE
Vannfall- og demningsrettigheter Bingsfoss - Rånåsfoss iflg.
skjøte
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:225
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:226
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:227
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2018 - Dokumentnr: 782274 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:224

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:225
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:226
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:227
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 1401129 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

07.07.2022 - Dokumentnr: 753290 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Fossumsvingen Huseierforening
Org.nr: 928 207 919

09.12.2021 - Dokumentnr: 1553360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/7463

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 198,- 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 10. mars 2026

Megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fossumsvingen 134

Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	5 min 2.4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 433 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lille...	12 min
Verkstedgården - Lillestrøm Ko...	26 min

Offentlig transport

Fossumsvingen Linje 370A, 370B	6 min 0.5 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

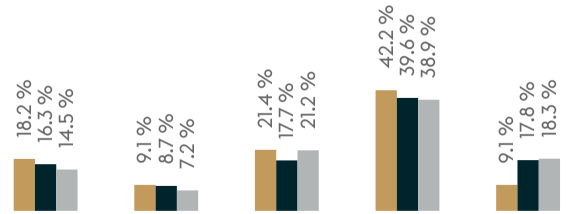
Barnehager

Sennerud Fus barnehage (0-5 år... 51 barn	23 min 1.8 km
Idrettsparken barnehage (1-5 å... 89 barn	24 min 1.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	12 min
Rema 1000 Sørumsand	14 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bingsfosshallen	13 min
Bingsfoss ungdomsskole	13 min
Spenst Sørumsand	13 min
Trento Sørumsand	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Fossumsvingen 134
1920 Sørumsand

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 15/01/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:324, Bnr: 231
Hjemmelshaver:	Daniel Kopperud Nilsen og Sara K Kopperud Nilsen
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	10836 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	15.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med internveier, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet i 1.etasje i flermannsbolig over 3.etasjer fra Trysilhus. Fundamentert med isolert ringmur og støpt såle mot grunn. Etasjeskiller i betong. Yttervegger oppført i bindingsverk kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Laminat i entré, fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Himlingsplater på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	93			61	88	5
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	93	5		61	88	5
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Gang, Stue/Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med opplegg for elbillader i felles garasjekjeller.

Grunnet store mengder snø på befaringsdagen er den største terrassen skjønnsmessig beregnet og det kan forekomme mindre arealavvik.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 242cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

15/01/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og himlingsplater. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres ikke avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk ettersom badet er en prefabrikkert kabin (Tigbro). Det er dog fuktsøkt og visuelt undersøkt fra teknisk nisje i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. Nisje til frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp fra Siemens.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på ca. 50m², delvis overbygd og med adkomst fra stuen, samt en østvendt terrasse på ca. 11m² utenfor inngangspartiet. Begge terrassene fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Teknisk nisje i bod og teknisk vannskap i himling på bad.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kopperud, Sara K Karlsen	9578-5995-4-1673777	2025-01-14 14:50:10
Nilsen, Daniel	9578-5995-4-1663043	2025-01-14 15:41:37

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
14. jan. 2025

Oppdragsnummer
60-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossumsvingen 134, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sara Karoline Karlsen Kopperud, Daniel Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2022

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: 8053540
Forsikret i: Trygt forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette kan undersøkes med Tryshilhus om det ønskes.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pågående reklamasjon: Mangel på installasjon av vannmåler for å få korrekt måling av fjernvarme. Reklamasjon er rettet mot utbygger (Trysilhus) etter utmålinger og kontroll av Ista.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, eller jeg er litt usikker. Men jeg vil ikke si nei. Det er to andre tomter som det ikke er bygd på enda, men det kan forekomme.

---

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?

Ja

Beskriv: Reklamasjonssak på vei og avløp. Dette er felles for alle sameiene på boligfeltet. Hvert av de tre sameiene finner/velger hver sin boenhet til denne prosessen, og så overtar sameiet ansvaret for å fronte/føre denne forliksklagen sammen med advokater.

---

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?

Ja

Beskriv: Felleskostnader kan øke når som helst i løpet av året. Det har akkurat vært en økning på felleskostnadene og per dags dato ingen planlagte økninger.

---

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 du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 60-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Daniel	**2025-01-14**	**Kopperud, Sara K Karlsen**	**2025-01-14**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Daniel

Identifikasjon

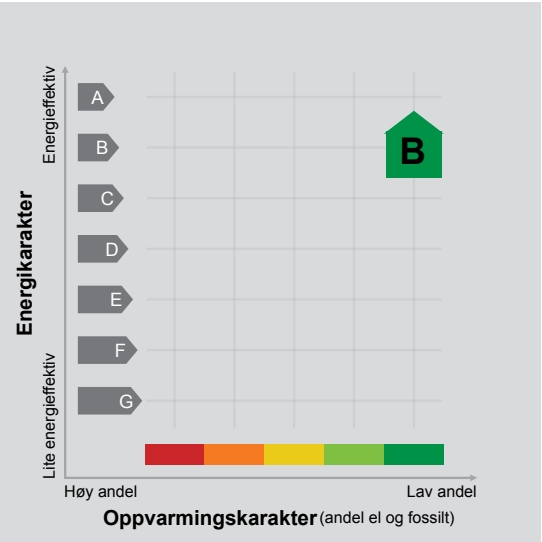
bankID Kopperud, Sara K Karlsen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fossumsvingen 134
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934109
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66997
Dato	14.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 221 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:

3 421 kWh elektrisitet	2 800 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2290
Sameiet Fossumkroken

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fossumkroken

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fossumkroken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Geir Vislie fra OBOS er møteleder for årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Geir Vislie fra OBOS

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2023 - 2290.pdf
3. 2290 Sameiet Fossumkroken.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 8

Hastighet

Forslag fremmet av:
Katrine Kopperud Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 9

Fossum Park.

Forslag fremmet av:
Jan Sagsveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling
Saken behandles uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. IMG_9101.jpeg

5. IMG_9102.jpeg

6. IMG_9103.jpeg

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Jan-Erik Rustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Saken legges frem uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Fordeler:

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Installere varmekabel ved garasje oppkjørsel

Sak 12

Markiser til rekkehusene

Forslag fremmet av:
Tone G Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 13

Flytte plantekasser

Forslag fremmet av:
Tone G Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

1. Halvparten av plantekassene flyttes til forskjellige områder oppe på garasjetaket.

2. området som frigjøres benyttes til friområde for lek.

Sak 14

Montere takrenner på verandaer

Forslag fremmet av:
Tone G Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Årsrapport, Boligsameiet Fossumkroken:

Styret:

Styret har dette året bestått av fem medlemmer og to varamedlemmer.
Therese Jacobsen (leder)
Caroline Alida L. Johansen (på valg)
Terje Kristiansen
Agnes Elisabeth Pavelich (på valg)
Are Stensås
Christian Roen (varamedlem, på valg)
Morten Sigvartsen (varamedlem, på valg)

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

Overlevering av styreansvar - det første beboervalgte styreåret:

Årets styre er det første som er valgt av beboerne. Representanter fra Trysilhus hadde styreansvaret fra de første beboerne flyttet inn og frem til årsmøtet i mai i fjor. Læringskurven for årets styre har vært bratt. Dels fordi vi hadde lite styreerfaring med oss inn i vervene, dels fordi overleveringen fra Trysilhus-styret var mangelfull og uoversiktlig på flere måter:

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

blokkbebyggelsen med dagens sameieform vil subsidiere vedlikeholdskostnadene for trehusbebyggelsen.

Styreaktivitet:

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

Saksområder som har opptatt beboerne:

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

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

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

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

Dialogen med Trysilhus:

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

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

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

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

Økonomi:

Sameiets årsresultat endte på minussiden – nærmere bestemt 428.889 kroner i minus. En kostbar vinter, som har utløst vekselsvis mye brøyting og strøing, må ta noe av skylden. Hovedårsaken var nok likevel at felleskostnadene i utgangspunktet var satt alt for lavt, de genererte rett og slett ikke nok inntekter til å dekke sameiets løpende utgifter.
Styret oppdaget allerede i høst hvilken vei det bar, og i samråd med forretningsføreren fra Obos fikk vi satt opp felleskostnadene og laget et 2024-budsjett som etter planen skal gi et lite overskudd.
Sameiets beboere må ta høyde for at felleskostnadene kan øke mer enn den generelle prisstigningen i årene som kommer, det må trolig til for å bygge opp en økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold.
Sameiets likviditet var anstrengt i en periode i vinter, dette som følge av høye brøyte- og strøkostnader, samt store utlegg til fjernvarme. I de kaldeste vintermånedene, hvor både forbruket og prisnivået lå høyt, dekket ikke beboernes a kontoinnbetalinger sameiets regninger fra Akershus Energi. Det blir trolig foretatt en ny fjernvarmeavregning nå i vår, og det vil i den forbindelse være naturlig å vurdere størrelsen på de månedlige a kontoinnbetalingene på nytt.
Det ble i vinter åpnet en kassakreditt hos Obos-banken for å sikre likviditeten. Denne er til nå ikke benyttet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lillestrøm, __.__.2024
Styret i Sameiet Fossumkroken

Therese Jacobsen | Caroline Alida L Johansen | Terje Kristiansen

Agnes Elizabeth Pavelich | Are Stensås

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

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	130 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**130 000**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 528.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-840
SUM FINANSKOSTNADER	**-840**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-415 962
SUM INNTEKTER	**-415 962**
KOSTNADER	
Fjernvarme	569 541
SUM KOSTNADER	**569 541**
Uoppgjorte avregninger pr 31.03.2023	174 928
SUM ENERGIAVREGNING	**328 508**

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

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

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Korrigering innkreving fjernvarme	-20 035
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 035**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FOSSUMKROKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FOSSUMKROKEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-15 20:04:40 UTC

bankID

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

Hei!

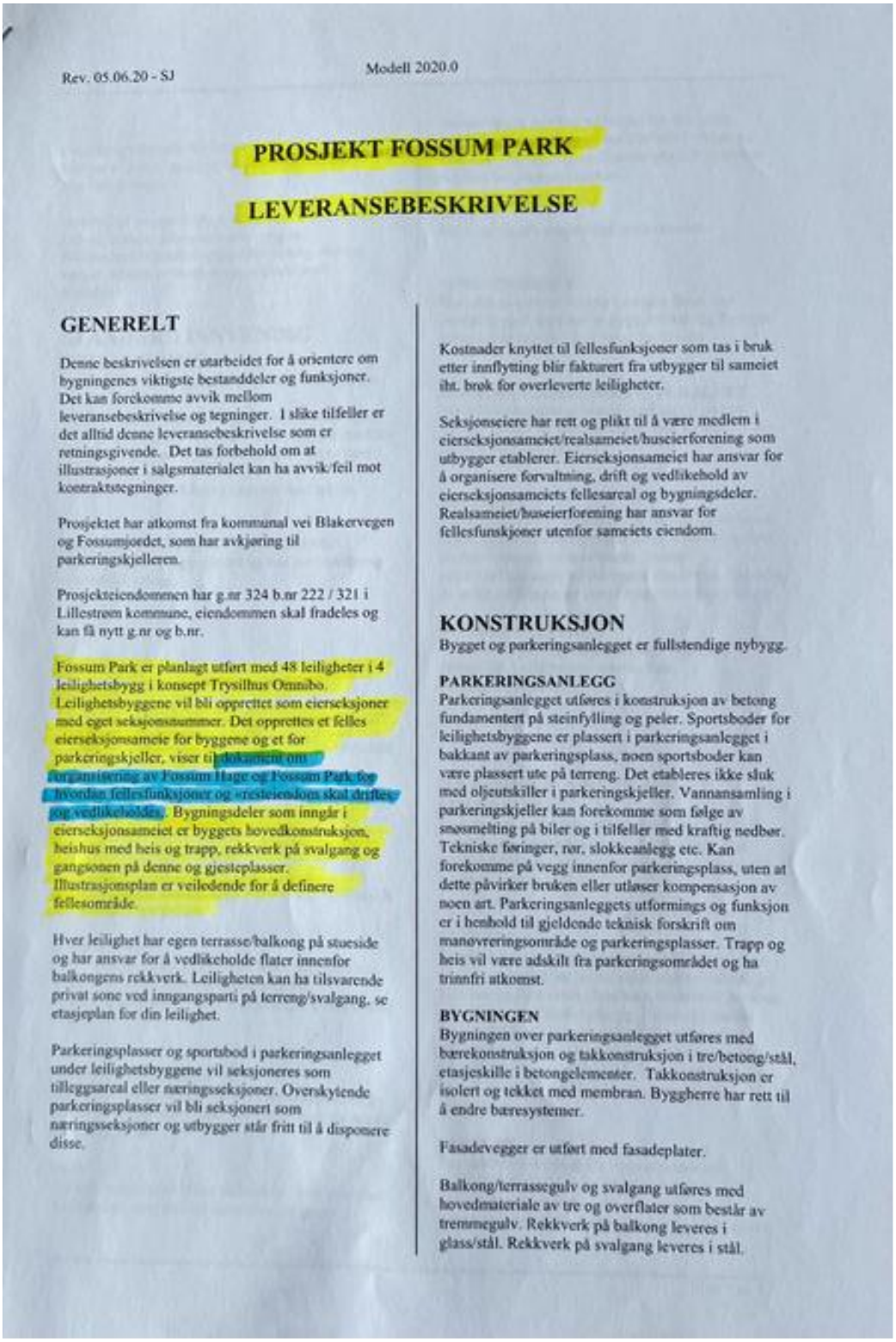
Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

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

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun
Overingeniør, Byggesak ytre
Kommunalområde By- og stedsutvikling
Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Mob: 986 50 120
www.lillestrom.kommune.no
www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/

Vedlegg 5 til sak 9. Fossum Park.



Rev. 05.06.20 - SJ

Modell 2020.0

PROSJEKT FOSSUM PARK

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

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

KONSTRUKSJON

Bygget og parkeringsanlegget er fullstendige nybygg.

PARKERINGSANLEGG

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

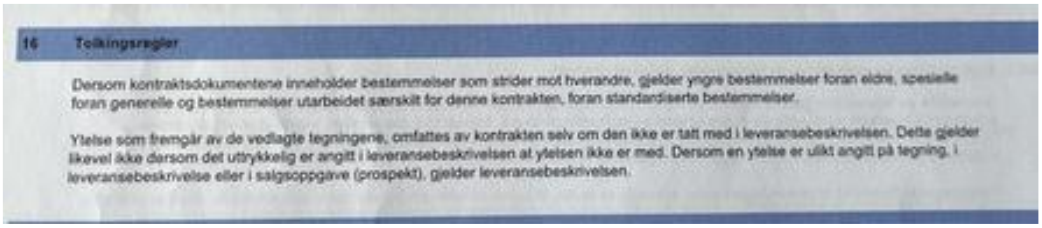
BYGNINGEN

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

Fasadevegger er utført med fasadeplater.

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

Vedlegg 6 til sak 9. Fossum Park.



16 Tolkingsregler

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24
Selskapsnummer: 2290 **Selskapsnavn:** Sameiet Fossumkroken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FOSSUMKROKEN

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med 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 fem prosent 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
Styret kan gi prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

12. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Fossumkroken

Organisasjonsnummer: 928587800
Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Festiviteten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Geir Vislie fra OBOS er møteleder for årsmøtet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie fra OBOS
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Sara Kopperud og Rune Myrvang foreslått
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Transaksjon 09222115557517550793 Signert MGV/, PSK/, PRM/

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

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

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Myrvang
Morten Sigvartsen

Følgende stilte til valg:

Rune Myrvang
Morten Sigvartsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Alida Landrø Johansen
Sara Karoline Karlsen Kopperud Kopperud

Følgende stilte til valg:
Caroline Alida Landrø Johansen
Sara Karoline Karlsen Kopperud Kopperud

8. Hastighet

Fremmet av: Katrine Kopperud Eriksen

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sette opp skilt eller bom med tanke på at barn leker.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det settes opp et "barn leker" skilt ved innkjøring til området nede samt ny innkjøring til øvre området når dette er åpnet for ferdsel.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Fossum Park.

Fremmet av: Jan Sagsveen

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557517550793 Signert MGV/, PSK/, PRM/

Styrets innstilling
Saken behandles uten innstilling fra styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet pålegger det påtroppende styret å arbeide for at Trysilhus/Omnibo skal innfri kontraktens leveransebeskrivelse ved å opprette samelor i henhold til denne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken er nå løftet frem. Styret informerer fortløpende

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Jan-Erik Rustad

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

Styrets innstilling
Saken legges frem uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Sees på i sammenheng med sak 9.**

11. Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport

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

Fordeler:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

12. Markiser til rekkehusene

Fremmet av: Tone G Helland

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

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

Forslag til vedtak:
Tilbud fra andre leverandører for rekkehusene seespå på nytt, hvor løsning for en markise som kan monteres for å kunne dekke veranda i 2. etasje vil fungere.
✓ **Vedtatt. Det nedsettes en gruppe som jobber videre med dette**

13. Flytte plantekasser

Fremmet av: Tone G Helland

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

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Styret ser på saken, etter hvert som alt av uteområder blir ferdigstilt.**

14. Montere takrenner på verandaer

Fremmet av: Tone G Helland

Transaksjon 09222115557517550793 Signert MGV/, PSK/, PRM/

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

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

Forslag til vedtak:
Det tillates at det ettermonteres takrenner på verandaene i 2. etasje.

✓ Vedtatt.

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 13.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 324 **Bruksnr.:** 231 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Fossumsvingen 134, 1920 SØRUMSAND
Referanse: 60-0014/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Det finnes restanse på dette gårds og bruksnummer: Faktura 101570457 Konto: 1813 19 74333 KID: 00337584100000444 Beløp: 727 kr Forfall 280125 Kommunale avgifter mnd faktura for januar 2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

TRYSILBYGG AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Vår ref.:
BYGG-21/00347-30
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: Tom-Fredrik Halle Karlsen

Dato
13.05.2022

324/231 Fossum Hage, midlertidig brukstillatelse for flermannsbolig C og D - Felt BBB2

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

Vedtak

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

Vilkår for vedtaket:

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

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

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

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for flerboligbygg C og D som vi mottok 19.04.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 11.05.2022. Bygg C har 4 boenheter. Bygg D har 4 boenheter.

Vurdering av om rekkefølgekravene er oppfylt

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

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

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

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

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

Gjenstående arbeider

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

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 4 datert 19.04.2022 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

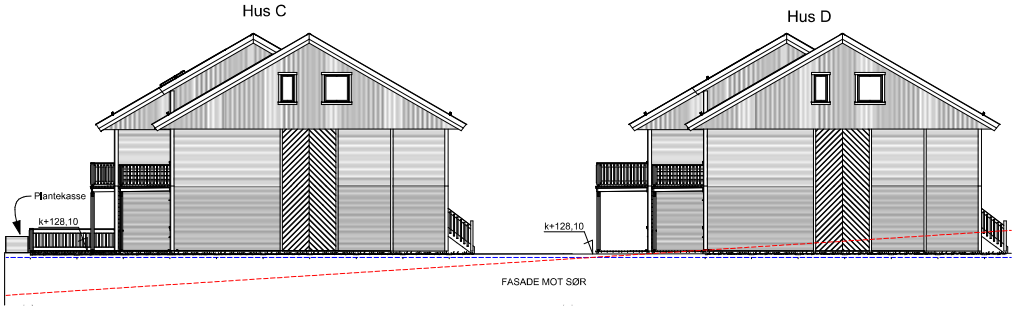
Anne-Therese de Ridder
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

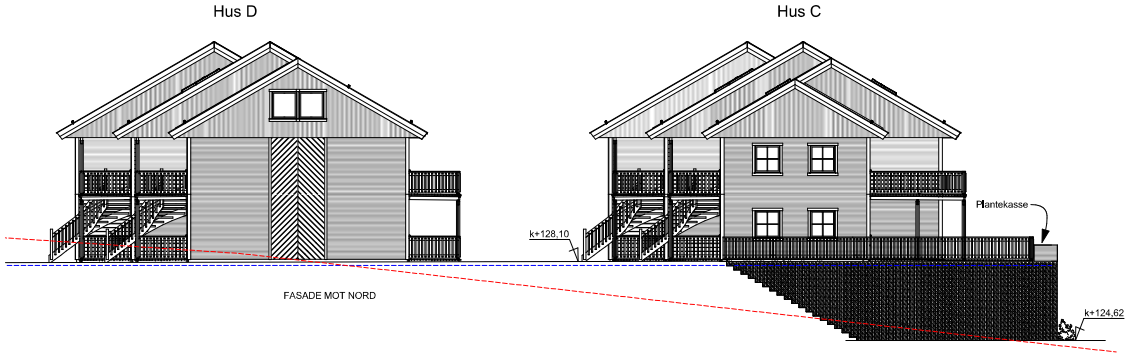
Kopi til:
TRYSILHUS AKERSHUS AS



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

*For fasade vest se tegningsnr: 201 - 21 - CDF 0 1

Eksisterende terreng

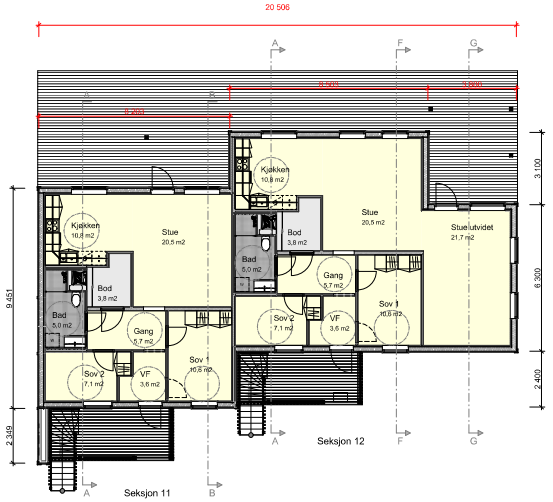
Nytt terreng

Gjennomsnitt Terreng

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Prosjekt:	FOSSUM HAGE
Byggetrinn:	Dato: 15.04.2020
Kommune: LILLESTRØM KOMMUNE	Målestokk: 1:100 Ark A1
Tegning: Fasader - Hus C	Målestokk: 1:200 Ark A3
Fase: Ett - trinnsøknad	Gnr./Bnr.:
Trysilhus	Sign.: MH Kontroll:
	Tegnet av: Morten Håkonsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 201-11 - C00

Filnavn: S:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utforelse\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Fossum Hage\Hus C • Høyre • Fossum Hage.pln
Hus C - Høyre - Fossum Hage.pln



Prosjekt:	FOSSUM HAGE
Byggetrinn:	Dato: 23.03.2020
Kommune: LILLESTRØM KOMMUNE	Målestokk: 1:100 Ark A1
Tegning: Plan 1. Etasje - Hus C	Målestokk: 1:200 Ark A3
Fase: Ett - trinsøknad	Gnr./Bnr.:
Trysilhus	Sign.: M-H Kontroll:
	Tegnet av: Morten Håkonsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 201-11 - C01

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

P:\navn\$\TRYS$_FLERFAM_$\EU\flere$ei\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Fossum Hage\Hus C • Høyre • Fossum Hage_dn
Hus C - Høyre - Fossum Hage_dn

Lillestrøm kommune

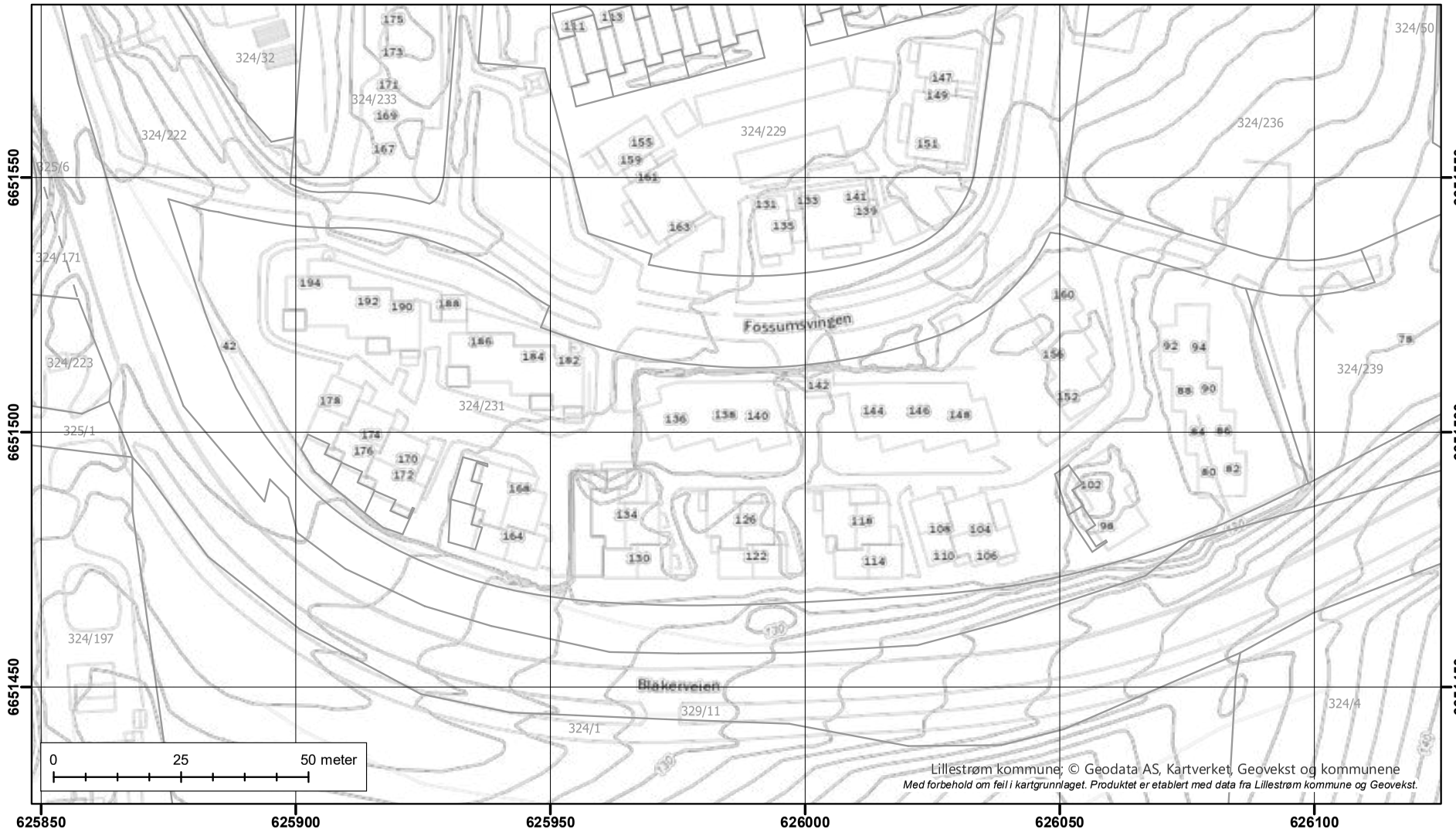
Reguleringsplan under bakken 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
324/231/0/12

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

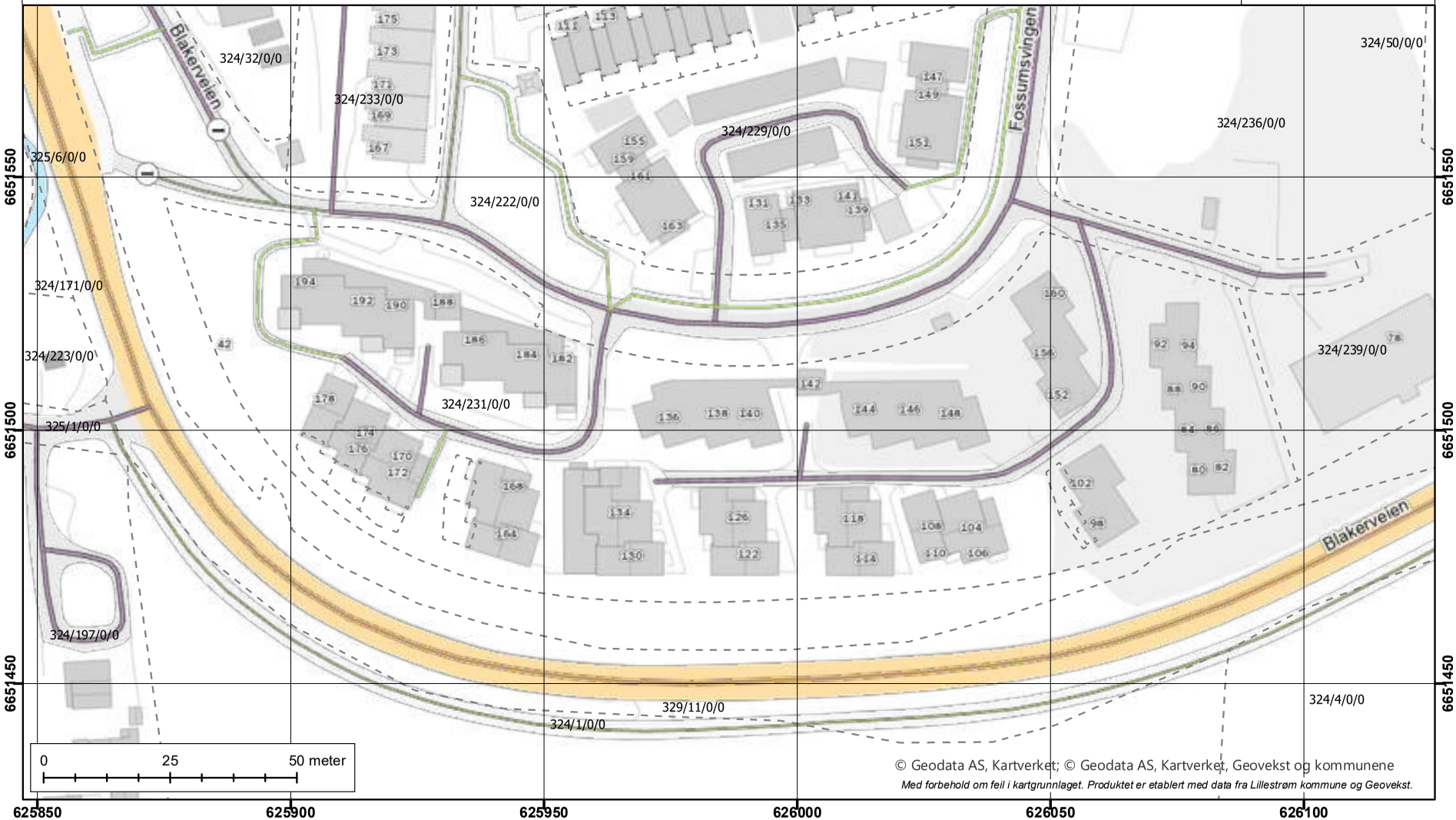
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025



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

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 13.01.2025

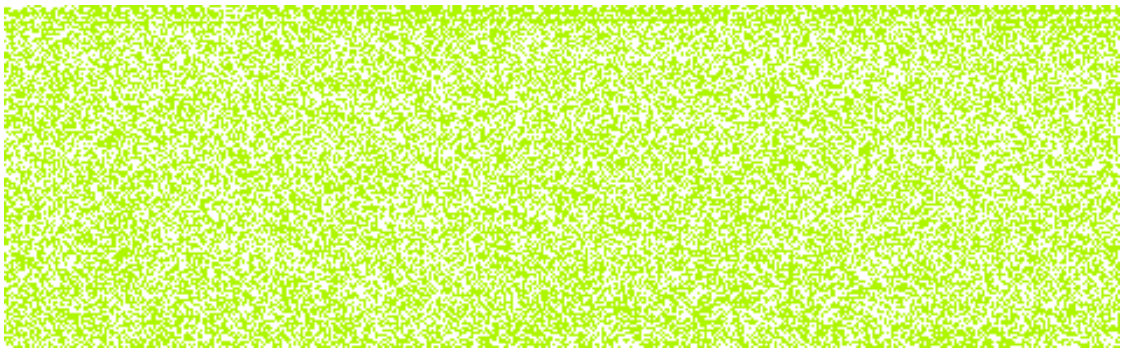


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



Lillestrøm kommune

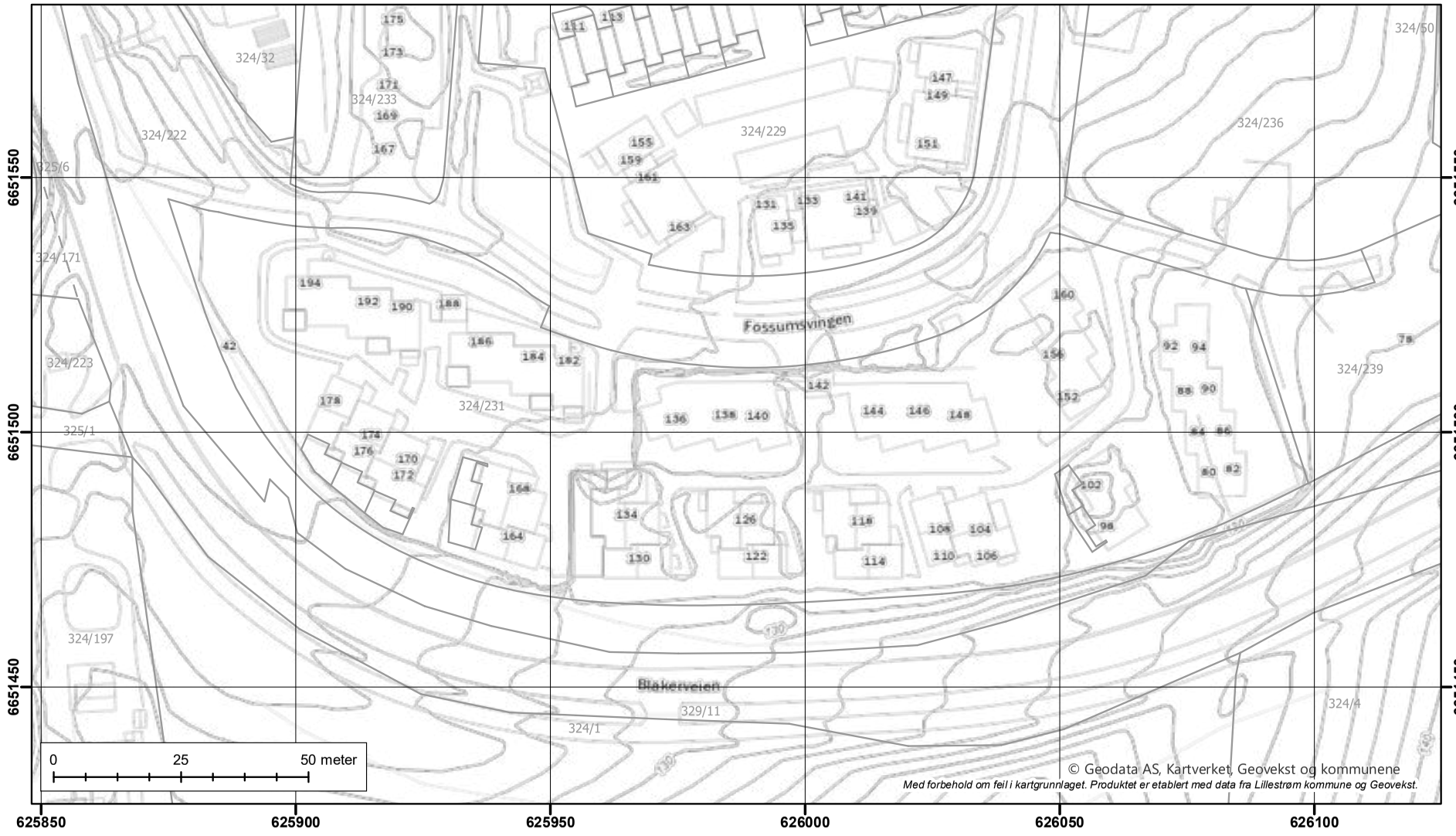
Reguleringsplanforslag over bakken 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR FOSSUMJORDET, SØRUMSAND

LILLESTRØM KOMMUNE

Plan-ID: 204
Planen med bestemmelser datert 06.05.2015, sist revidert 25.04.2016
Vedtatt av kommunestyret 25.05.2016
Endringer i planen vedtatt 15.03.2018, under sak nr. 37/18
Endringsforslag pr. 22.06.2020

Vedtatt plan og bestemmelser i HUMS sak 48, 19.08.2020

Bestemmelser i reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht. pbl. §§ 12-6 og 11-8.

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr.1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1 (1111)
  - Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-7 (1112)
  - Blokkbebyggelse – BBB1-4 (1113)
  - Barnehage – BBH1 (1161)
  - Lekeplass – BLK1-6 (1610)
  - Kombinert formål bolig/tjenesteyting – BKB1 (1803)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
  - Kjøreveg – SKV1-7 (2011)
  - Fortau – SF1-4 (2012)
  - Torg – ST1 (2013)
  - Gang- og sykkelveg – SGS1-6 (2015)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Trasé for jernbane – STJ1-2 (2021)
  - Annen banegrunn – grøntareal SBG1-2 (2029)
  - Kollektivanlegg – SKA1-2 (2071)
  - Kollektivholdeplass – SKH1-2 (2073)
  - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur, kjørbar gang- og sykkelveg – SKF1-2 (2800)

- Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)
  - Grønnstruktur – G1-9 (3001)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 12-5, nr.5)
  - Landbruksformål – LL1-8 (5110)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr.6)
- Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2 (6610) Hensynssoner (pbl. § 12-6)
  - Sikringssone frisikt – H140_1-20
  - Bevaring naturmiljø – H560_1-2
  - Bevaring kulturmiljø – H570_1
  - Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_1
  - Bestemmelsesområde – midlertidig anleggs- og riggområde – #1-6

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 **Rundkjøring og gang- og sykkelveg langs og i tilknytning til fv. 171**
Fv. 171 fra bru over Kongsvingerbanen til og med ny rundkjøring skal være opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune, før det gis igangsettingstillatelse til boliger i planområdet. Det gjelder også gang - og sykkelveg (SGS1 og SKF1) fra fv. 172 fram til og med undergangen under fv. 171, samt bussholdeplass SKH1 - 2 og SKA1 - 2.

2.2 **Vann-, avløp- og overvannsanlegg**
Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse innenfor det delområdet anlegget er ment å betjene.

2.3 **Tilgang til planområdet**
Avkjørsler som er regulert stengt skal stenges fysisk så snart ny adkomst er opparbeidet.

2.4 **Bebyggelse og anlegg**
For hvert av delfeltene skal tilhørende/tilstrekkelig infrastruktur ferdigstilles i takt med boligenes ferdigstillelse/brukstillatelse.

2.5 **Veg og anlegg**
Veger, fortau, kjørbar gang- og sykkelveg og gang- og sykkelveg må være driftsklare før brukstillatelse gis for boligen den er ment å betjene.

<u>ST1 og SGS5</u>
Innen det er bygd 100 boenheter innenfor planområdet skal ST1 og SGS5 opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

SGS6, GTV1, BLK5 - Må knytte opparbeidelse til omkringliggende felt.
Asfaltering av veier som er omfattet av rekkefølgebestemmelsene skal utføres senest ila påfølgende sommersesong.
<u>Renovasjon</u>

Før det gis ferdigattest for boliger skal renovasjonsanlegg for de boliger de er ment å betjene, være ferdig opparbeidet og godkjent av ROAF.

2.6 **Lekeareal, friområder og fellesareal**
Lekeplassene, BLK1-6, for tilliggende boligområde skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse eller ferdigattest gis. Ved brukstillatelse i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommende 1.juli.

Områdene for uteoppholdsareal og grønnstruktur skal tilrettelegges for aktuell bruk og være ferdigstilt når bebyggelse på tilliggende boligområder tas i bruk. Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommende 1.juli.

Planer for utforming og innhold på felles grøntarealer og lekeplasser skal forelegges kommunen for godkjenning samtidig med søknad om byggetillatelse for teknisk infrastruktur.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg, tilpassing til terreng o.l. Kravet gjelder også uthus og garasjer/carporter.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

3.2 Universell utforming

Regulerte felles leke - og oppholdsarealer skal ha en universell utforming som sikrer like muligheter for bruk av mennesker i alle aldre, uavhengig av funksjonsnivå. Stigningsforhold til hovedatkomster skal være maks 1:20 .

Det skal være maks 100 m til postkassestativ fra inngangen til boligen den er ment å betjene. Unntak er der det ligger på veg inn til boligen. Renovasjon tilpasses i samråd med ROAF.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det samtidig tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett, med korte avstander mellom parkeringsplasser og hovedinnganger. Boliger skal så langt det er gjennomførbart og hensiktsmessig, tilpasses tilgjengelighet iht. gjeldene forskrift.

For barnehagen skal det sikres universell utforming innenfor hele planområdet, slik at alle grupper får god tilgjengelighet til så vel inne - som utearealer. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne - og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle.

3.3 Vann og avløp

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering skal prosjekteres iht. kommunens VA-norm, og planene skal godkjennes av Sørum kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal Sørum kommunalteknikk gi skriftlig forhåndssamtykke til dette. Slikt forhåndssamtykke gis gjennom en godkjent driftsklarbefaring. Eventuell annen ordning skal godkjennes av Sørum kommunalteknikk og fastsettes i infrastrukuravtale (IS-avtale). Planene skal utarbeides av firma som har godkjenning for dette. Det skal prosjekteres tilfredsstillende brannvannsforsyning til bebyggelsen.

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg skal vise hva som er offentlig og privat ledningsnett.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving og tetthetsprøving iht. krav i IS-avtalen skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling og registrering av VA-nettet som er bygget.

Minste avstand mellom byggverk og vann eller overvanns- og
Spillvanns-ledning er 4 m ved normalt leggedyp for ledningene (ca. 2-2,5 m).
Avstanden måles horisontalt, og til nærmeste rør. Ved større leggedyp, dårlige grunnforhold, ved fyllingsfot, massefyllinger, skjæringer, vanskelig tilgjengelighet for

maskiner for drift og vedlikehold, store ledningsdimensjoner etc. må avstanden økes eller sikringstiltak bygges i samsvar med krav fra ledningseier.

3.4 **Overvann**

Overflatevann /takvann /drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal i størst mulig grad håndteres lokalt, enten ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved bruk av naturlige vannveger. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen.

Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Der overvann føres direkte til bekken skal det fordrøyes før det slippes ut i bekken og slik at det ikke medfører økt vannføring. Ved søknad om tiltak skal areal tiltenkt for fordrøyning vises.

3.5 **Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave skal gjelde. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal evt. støyskjerming være vist på situasjonsplanen. Før det gis brukstillatelse for boliger og andre bygninger med støyfølsomme bruksformål skal det være gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. For innendørs støy gjelder kravene i gjeldene forskrift.

3.6 **Gjerder og terreng**

Gjerder og terrengendringer over 1,5 m høyde skal godkjennes av kommunen. Støyskjermer må tilpasses nødvendig skjermingshøyde og skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm mot fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

Mot jernbanen skal det settes opp sikringsgjerde om en støyskjerm ikke ivaretar dette kravet. Utformingen skal godkjennes av Jernbaneverket.

3.7 **Geoteknikk**

Ved søknad om tillatelse skal det, som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 **Energianlegg og strøm**

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger med hensyn til energiforbruk og forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone. For nettstasjon er det 5 meter byggegrense og 10 meter hensynssone.

Høyspentlinje gjennom planområdet skal kables. Byggeforbudsbelte skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Byggeforbudsbeltet gjelder mellom ledning/ kabel til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.) og det

godtas ikke noen form for bygningsmessig aktivitet innenfor dette området uten godkjennelse fra netteier.

Det tillates ikke etablering av veger, vegskilt, gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, mv. innenfor det klausulerte byggeforbudsbeltet uten at netteier er forelagt planer for dette og søknad er godkjent.

3.9 **Anleggsfasen**

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Krav til lokal håndtering av overvann gjelder også i anleggsperioden.

For støybegrensninger i bygg- og anleggsperioden gjelder T-1442/2012 kapittel 4 eller gjeldene utgave. Ved trinnvis utbygging skal støy- og støvulemper inngå som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av utbyggingsrekkefølge.

Det skal tas spesielt hensyn til Urskog-Hølandsbanen i anleggsfasen.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftenes krav til SHA legges til grunn.

3.10 **Lednings- og kabelanlegg**

Før tiltak igangsettes skal det utføres lednings- og kabelpåvisning. Der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om i samarbeid med ledningseier.

3.11 **Lek og uteoppholdsareal**

Lekeplass

Alle boliger skal ha tilgang på leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan med følgende areal- og funksjonskrav:

a) Felles leke- og uteoppholdsarealer: Det skal avsettes 30 m2 eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. Kun areal som er avsatt til lek (BLK1-6), torg (ST1) og felles interne lekeplasser og grøntarealer i byggeområdene skal medregnes. Universell utforming skal som hovedprinsipp legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

b) Interne lekeplasser skal etableres på den enkelte delfelt. Denne interne lekeplass skal minimum inneholde to lekeapparater og en sittebenk. Avstand bør være 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene, men kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom bolig og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 30 boliger. Lekearealene skal defineres og inngå i søknad om byggetillatelse for det enkelte delfeltet.

For BBB-felt skal det være en lekeplass per 50 boliger. Disse lekeplassene skal inneholde tre lekeapparater og to sittebenker.

c) BLK1-6 skal ha funksjon som nærlekeplass og være felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet. 2,5 daa av BLK2-6 skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, og minst fem forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper innenfor hvert felt BLK2-6. Fem forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre

Lekeplassen skal sikres ved gjerde eller beplantning mot støy, forurensning, trafikk og

annen helsefare. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

BLK1 og BLK5 skal opparbeides på en parkmessig måte.

d) Lekeplass ved inngang skal ferdigstilles senest samtidig som tilgrensende boligfelt og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy.
Leke areal skal sikres med gjerde, hekk eller lignende tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.

e) Barnehagen - BBH1, skal holdes åpen for lek utenom barnehagens åpningstid og skal ha funksjon som grendelekeplass.

f) Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.

Det skal avsettes plass til teknisk anlegg (pumpehus) i BLK1-2 og vendehammer iht. kommunal standard.

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

BKS-felt
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 50 m^2 inkludert fellesarealer. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m^2 kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

BBB-felt
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 30 m^2 inkludert fellesarealer. For BBB-felt regnes minste uteoppholdsareal (MUA) kun innenfor hvert enkelt felt. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m^2 kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

3.12 **Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskaper**
Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Området skal ha tilstrekkelig med brannvannsforsyning og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsunntak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Planen skal blant annet vise adkomst for brannbiler, angrepsveger, tilgang på brannvannsnuhammere i blindveger og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannberedskap være tilfredsstillende ivaretatt

iht. gjeldende teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

3.13 **Jordvern**
Matjord skal ivaretas i anleggsperioden og tilbakeføres dyrkede arealer eller på annen måte tas vare på. Dette skal redegjøres for i søknad om tiltak.

I byggeområder som grenser mot dyrka mark og innmarksbeite skal det sette opp et fysisk skille i form av gjerde, hekk e.l. som markerer overgangen fra byggeområde til LNF.

3.14 **Renovasjon**
Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/husholdningene iht. kommunens renovasjonsforskrift. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av ROAF. Renovasjonsplanen skal senest behandles i forbindelse med søknad om tiltak. Utbygger skal sørge for at den praktiske tilretteleggingen er gjort kjent for kjøper og at det videre oppfølgingsansvar er definert (f.eks. sameie, borettslag o.l.).

Det skal legges opp til fellesløsninger i nær tilknytning til atkomstveger, fortrinnsvis nedgravde løsninger (avfallsbrønner).

For avfallsbrønner gjelder at avstand fra bilens standplass på kjørbart fast dekke, ikke skal være lenger enn kranens rekkevidde, maks 4 m til senter brønn og fri løftehøyde 8 m.

3.15 **Masser**
Det tillates kun å fylle med rene masser, det vil si masser som ikke inneholder konsentrasjoner av helse- eller miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Rene masser kan for eksempel bestå av jord, stein,

sand, grus og leire og skal ikke inneholde forurensende stoffer over normverdier for forurenset grunn, jf. forurensnings-forskriften kap. 2, vedlegg 1, datert 01.06.2004. Massene skal være av en slik kvalitet at det ikke medfører fare for setningsskader senere.

Eventuelt overskudd av matjord skal benyttes til landbruksformål. Det skal redegjøres for håndtering av overskuddsmasser i byggesaken.

3.16 **Eierform**
Arealer regulert til offentlig areal:
SKV1-6, SKF1-2, SGS1-6, SF1-4, SKH1-2, SKA1-2, VNV1, og vegareal som går gjennom ST1.

Arealer regulert til privat fellesareal:
ST1 (unntatt vegareal), BLK1-6, SKV7, VNV2, GTV1, G1-9.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (pbl. § 12-5, nr. 1),

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1, og konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-7, og blokker BBB1-4 og BKB1.

4.1.1 BFS 1
I BFS1 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/carport. Maks grad av utnytting er satt til %-BYA=35%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m målt fra topp grunnmur. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

4.1.2 BKS1-7, BBB1-4 og BKB1

I BKS1-7 og BKB1 tillates tomannsboliger, flermannsboliger, kjedete eneboliger, rekkehus og lavblokk. I BBB1-4 skal det bygges blokkbebyggelse. For felt BKB1 tillates blokkbebyggelse. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

Delfelt	**Maks % BYA**	**Maks kote byggehøyde**	**Minimum antall boenheter**
BKS1	40	134	2
BKS2	40	132	12
BKS3	50	135	28
BKS4	50	133	12
BKS5	50	134	18
BKS6	40	135	16
BKS7	50	137	8
BBB1	50	138	120
BBB2	50	142	58
BBB3	50	144	10
BBB4	50	144	93
BKB1	50	139	32

Det skal bygges med sokkel der det er hensiktsmessig i forhold til terreng og grunnvannstand. Det tillates innredet loft.

Sokkel som utnyttes til parkering og som er helt eller delvis nedfelt i terrenget skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomta.

Kravet om minimum antall boenheter innenfor feltet BKB1 justeres ned tilsvarende størrelsen på arealet som eventuelt brukes til tjenesteyting. Arealfordelingen skal fremgå ved søknad om tiltak.

4.1.3 Garasje/carport/uthus

Garasjer/carporter og andre mindre planlagte byggverk på boligtomt skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg og minst 5 m fra ytterkant grøft/formålsgrense fra felles veg. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m^2 plassert minst 1 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot felles veg og minst 2 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg og VA-ledninger.

4.1.4 Parkering

Antall parkeringsplasser per boenhet per delfelt. Det skal legges til rette for at minst 1 plass per enhet skal være i garasje, kjeller eller carport.

Felt	**P-plasser/enheter**
BFS1	- 2,0
BKS1	- 1,5
BKS2	- 1,5
BKS3	- 1,5
BKS4	- 1,5
BKS5	- 1,5
BKS6	- 1,5
BKS7	- 1,5

BBB1	- 1,25
BBB2	- 1,25
BBB3	- 1,25
BBB4	- 1,25
BKB1	- 1,5

For boenheter under 50 m^2 er kravet 1 parkeringsplass per boenhet.

Inkludert i parkeringskravet for hvert delfelt skal det avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for besøkende per 10 boenheter. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert felt og merkes tydelig. Gjesteparkering kan, hvor naturlig, etableres og deles mellom felt.

Ved felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede.

Sykkelparkering
Det skal legges til rette for minst 2 sykkelparkeringer per boenhet. Fortrinnsvis under tak og nær inngang. Inntil 50 % av sykkelparkeringen for bolig innenfor BKS, BFS og BKB kan dekkes opp i bod/garasje/carport.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter med felles parkering, skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha mulighet for lading av el-biler.
Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.
Det skal på situasjonsplan vises plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen.

4.1.5 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)
Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon.
- Strømforsyningsanlegg med byggegrenser.
- Byggegrenser mot offentlig og privat vann- og avløpsnett.
- Evt. utvendig belysning og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg til resipient.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- Tomteinndeling.

- VA-tilkobling til bygningene.

4.2 **Barnehage - BBH1**

I BBH1 tillates barnehage med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Grad av utnytting er satt til % -BYA=40 %. Det skal ved søknad om tiltak beskrives valg av byggehøyde, samt vises på snitt, 3D-modell e.l.

Maks byggehøyde innenfor delfeltet er kote +132.

4.2.1 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.
- Evt. utvendig belysning, skilt og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- VA-tilkobling til bygninger.

4.2.2 Lek/uteoppholdsarealene

Leke-/uteoppholdsarealet skal gjerdes inn og det skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

4.2.3 Parkering

Barnehagens atkomst skal utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy. Parkeringsanlegget skal utformes slik at parkering, varelevering og renovasjon foregår på en mest mulig trafikksikker måte. For barnehagen skal det settes av minimum 0,3 p-plasser per barn.

Det skal være minimum 0,2 sykkelparkering per barn og fortrinnsvis under tak nær inngang. Plassen skal være tilstrekkelig til at sykkel med sykkelhenger har plass. Sykkelparkeringen skal ha bøyler eller annen innretning slik at sykkelen kan låses fast. Parkeringsarealet skal beplantes på en slik måte at anlegget ikke fremstår som en stor asfaltflate. Beplantningen må ta hensyn til siktforhold. Parkeringsplassene skal være belyst. Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag.

Utenfor åpningstid for barnehagen, skal parkeringsplassen være åpen for alminnelig parkering.

5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 2

5.1 Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og kjørbar gang- og sykkelveg

Kjøreveg SKV1-7, fortau SF1-4, gang- og sykkelveg SGS1-6 og kjørbar gang- og sykkelveg SKF1-2 med grøfter, skal opparbeides i henhold til plankartet. SGS5 skal være kjørbar med tankbil til pumpehuset i BLK1-2.

Det skal utarbeides byggeplaner for veganlegget iht. kommunal vegnorm. Byggeplaner skal godkjennes av kommunen.

For å unngå unødig slitasje på opparbeidede veger, gang- og sykkelveger og fortau under byggeperioden, kan slitasjelaget etableres senest før det gis brukstillatelse til siste bolig på feltet.

Det skal etableres godkjent belysning langs veg, gang- og sykkelveg og gangsti.
Skjæringer og fyllinger mot VNV1-2 skal revegeteres og sikres mot erosjon til vassdraget.
Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes.

5.2 Avkjørsler

For å unngå rygging ut i vegbanen fra boligområdene skal det legges til rette for snuplass på egen tomt som minimum skal være dimensjonert for personbil.

I BKS1-7, BBB1-4 og BKB1 skal antall og lokalisering av avkjørsler fastsettes i fm. utarbeidelse av detaljplaner ved søknad om tiltak.

5.3 Kollektivanlegg

Innenfor SKA1-2 skal det settes opp leskur.

5.4 Jernbane

Innenfor STJ1-2 tillates jernbanetekniske anlegg. SBG1-2 skal være grøntsone/ buffer mot Tertitten. Jernbanetraseen skal sikres med gjerde.

5.5 Torg

Innenfor arealet ST1 tillates flerbruk, herunder aktiviteter i spesielle anledninger/ arrangement, markedsplass o.l. Arealets bruk skal administreres av et sameie. Arealet skal tilrettelegges for opphold. Detaljert utforming skal vises på utomhusplan.
Utomhusplanen skal vise hvordan intensjonen beskrevet i planbeskrivelsen oppfylles og følge søknad om anleggstiltak knyttet til veg - godkjenningen

6. GRØNNSTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 3

6.1 Grønnstruktur – G1-9

I G2 mot veg tillates opparbeidet tursti og beplantning med stedegen vegetasjon.

Innenfor områdene G1-9 tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg. Unntatt er framføring av tekniske anlegg for kabler og ledninger, evt. med tilhørende pumpehus og trafo.

I område G3-8 skal det plantes trær i form av en allé langs SKV3.
Foreslått tre-type er oppstammet «Sorbus aucuparia fk Sauherad E»(Rogn).
Planteavstand til vegkant på minimum 1,5m. Planteavstand mellom trærne er 8m. Trær

skal ikke plantes der de hindrer renovasjonsområder eller frisiktssoner.
Trær skal plantes sist ved ferdigstillelse av tilhørende vegarealer. Eksisterende vegetasjon innenfor G1-9 skal i størst mulig grad bevares.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, pbl. § 12-5, nr. 5

7.1 Landbruk
I LL1-8 tillates tiltak og skjøtsel i tråd med landbruksformålet.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, pbl. § 12-5, nr. 6

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2
VNV1 er bekken som renner vest i planområdet. VNV2 er en eksisterende dam. VNV1 skal opprettholdes med dagens løp og skal ikke lukkes, med unntak av kulverter der tekniske anlegg krysser bekken. Kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom. Evt. tiltak i bekken skal ikke medføre at vannet renner fortere med hensyn til ev. flomproblematikk. Ev. tiltak skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til bekken.
VNV2 skal opprettholdes som den er i dag. Ev. tiltak i planområdet skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til dammen. Det skal legges til rette for at dammen kan ha funksjon som et fordrøyningsbasseng for området.

9. HENSYNSSONER, pbl. § 12-6

9.1 Frisiktsone – H140_1-21
I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

9.2 Bevaringsområde naturmiljø – H560_1-2
Innenfor sonen skal eksisterende biologisk mangfold og naturmiljø opprettholdes.

9.3 Bevaringsområde kulturmiljø – H570_1
Alle tiltak i hensynsonen skal gjøres i samråd med Jernbaneverket og Akershus fylkeskommune.

9.4 Båndlegging etter kulturminneloven – H730_1
Traseen for Urskog-Hølandsbanen (Tertitten) er fredet etter kulturminneloven og skal bevares. Dette gjelder innenfor eiendomsgrensene til Jernbaneverkets areal på begge sider av sporene. Innenfor dette området omfatter fredningen alle tekniske innretninger og bygninger i tilknytning til jernbanedriften. Akershus fylkeskommune er forvaltningsmyndighet

10. BESTEMMELSESOMRÅDE

10.1 Midlertidig anleggs- og riggområde
Felt #1-8 er satt av til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med opparbeidelse av veganlegget. Eksisterende dyrka mark innenfor området skal ikke forringes. Når veganlegget er ferdig bygd skal #1-8 tilbakeføres til sin opprinnelige stand.

11. KRAV TIL VIDERE UTREDNING (Pbl § 2-7, nr. 12)

11.1 Strukturlyd og vibrasjoner

Beregninger av strukturlyd og vibrasjoner skal gjennomføres for tilstøtende boliger langs jernbanen før det søkes om tillatelse til tiltak, og dokumentasjon må følge søknaden. Strukturlyd og vibrasjoner skal tilfredsstille kravene i NS 8176 lydklasse C for boliger.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 324/231/0/12

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Sikringssone

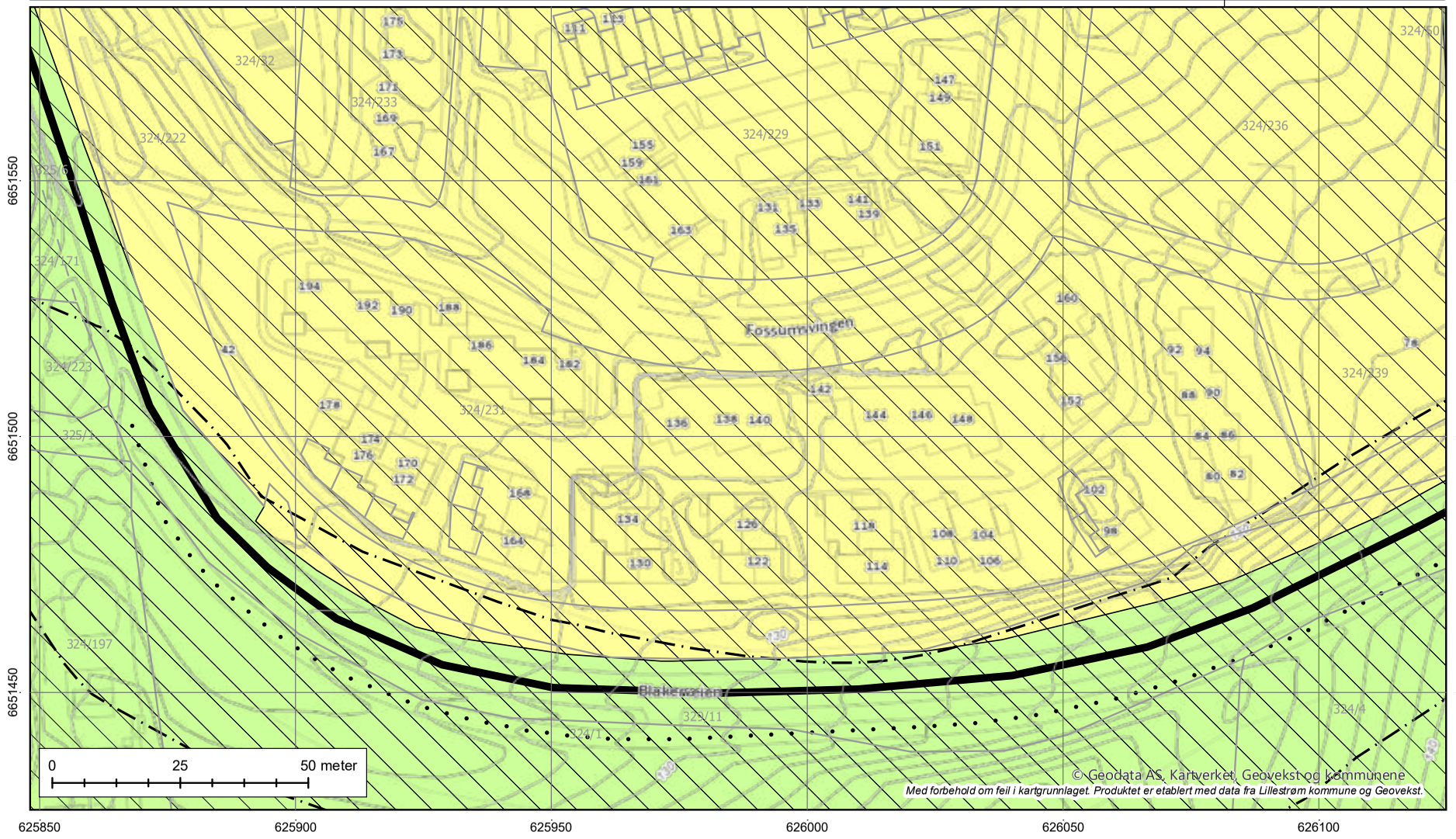
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N

- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6651550
6651500
6651450

625850
625900
625950
626000
626050
626100

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

Lillestrøm kommune

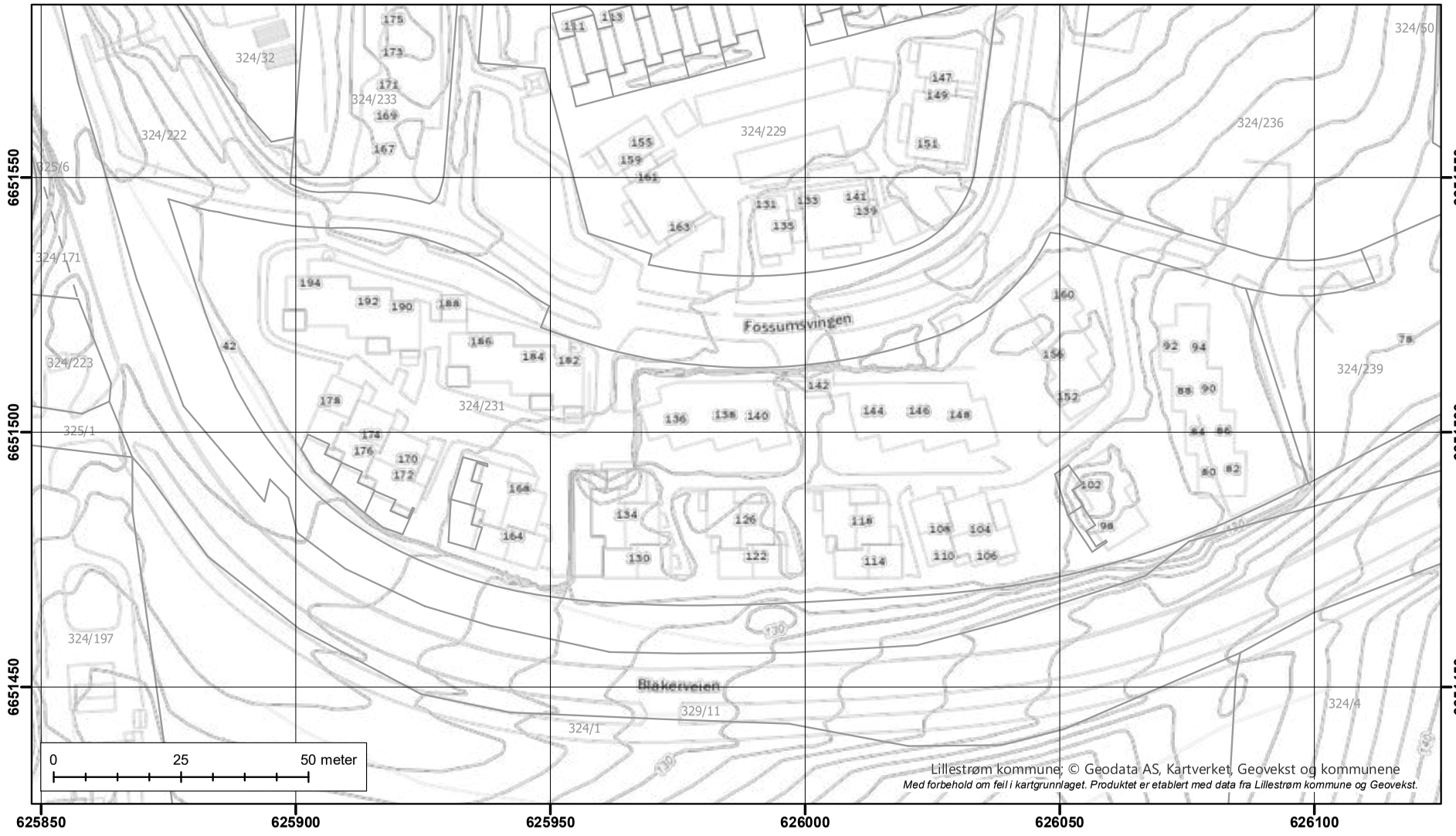
Reguleringsplan over bakken 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

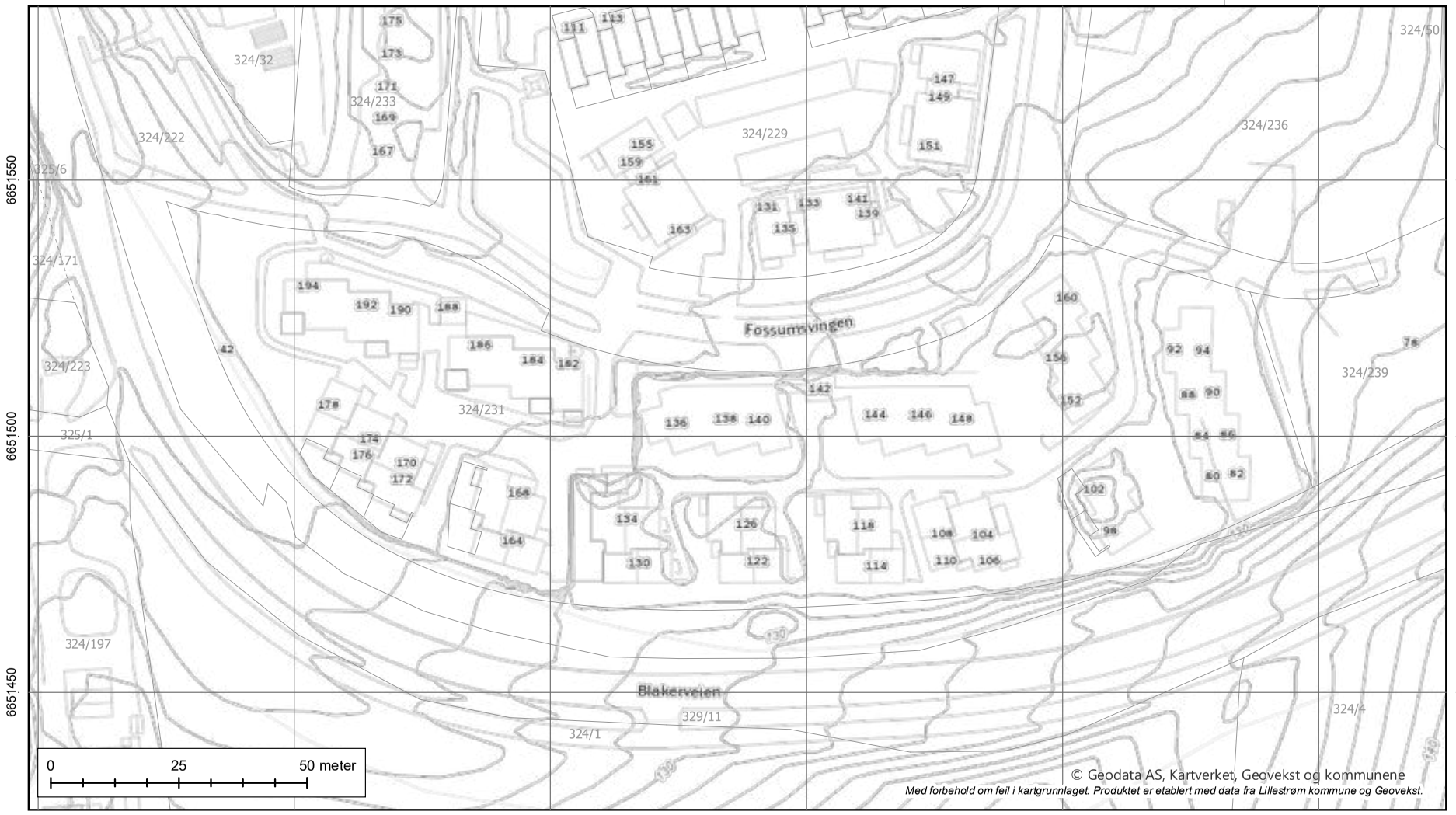
Kommunedelplan 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

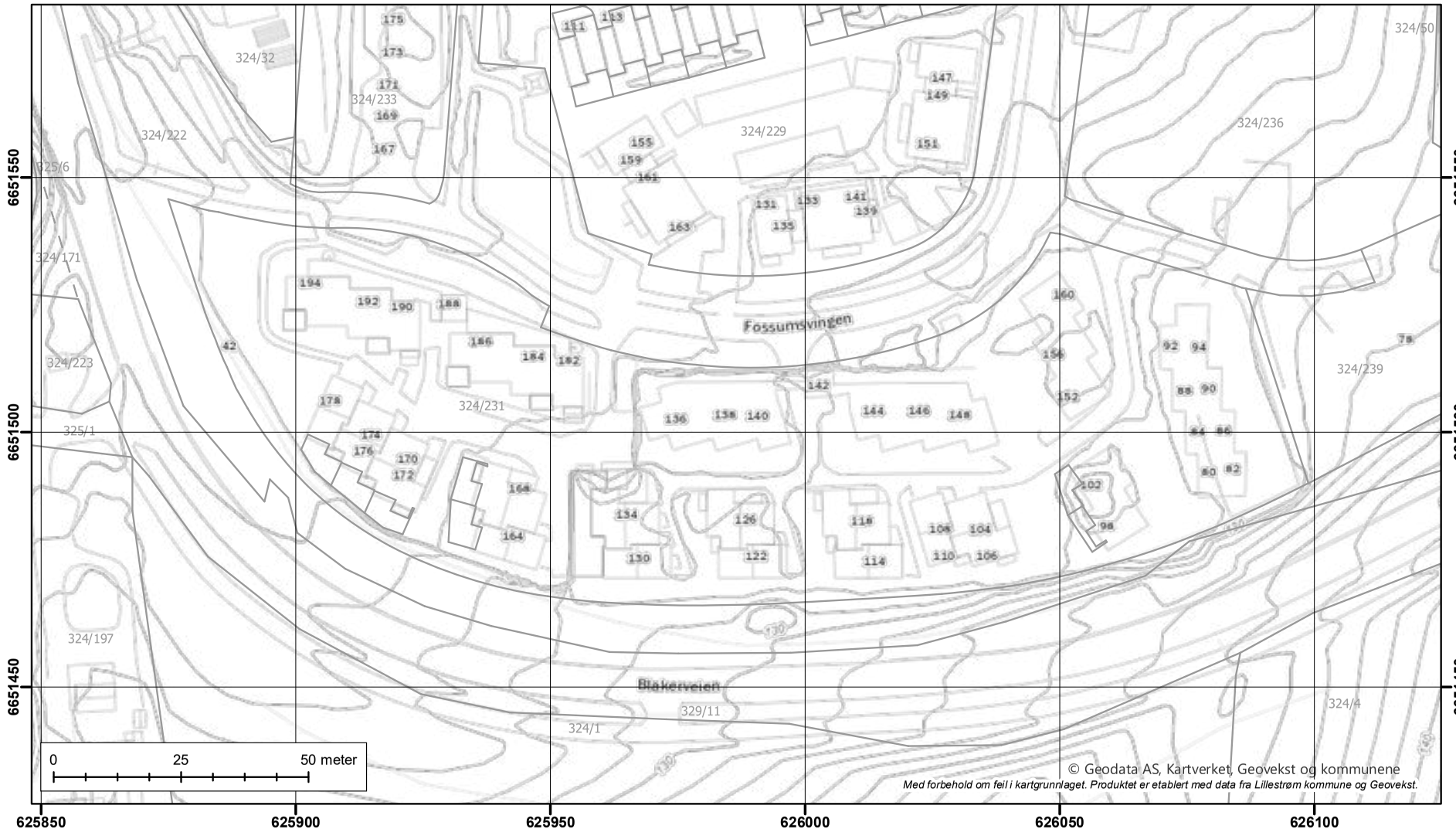
Reguleringsplanforslag under bakken 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 324/231/0/12

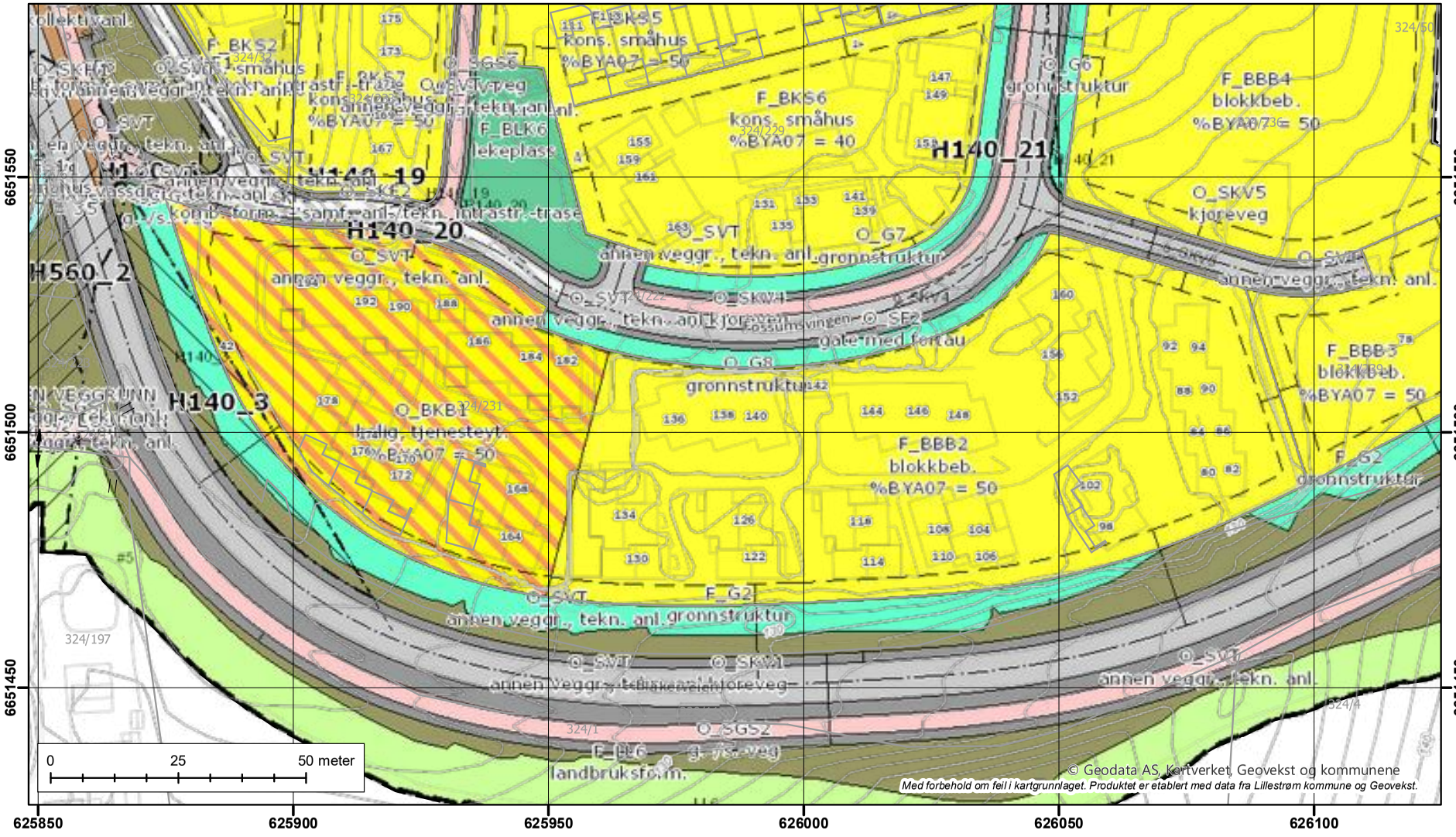
Tegnforklaring:

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- 5110 - Landbruksformål
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag
- RpAngittHensynSone
- RpSikringSone
- 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

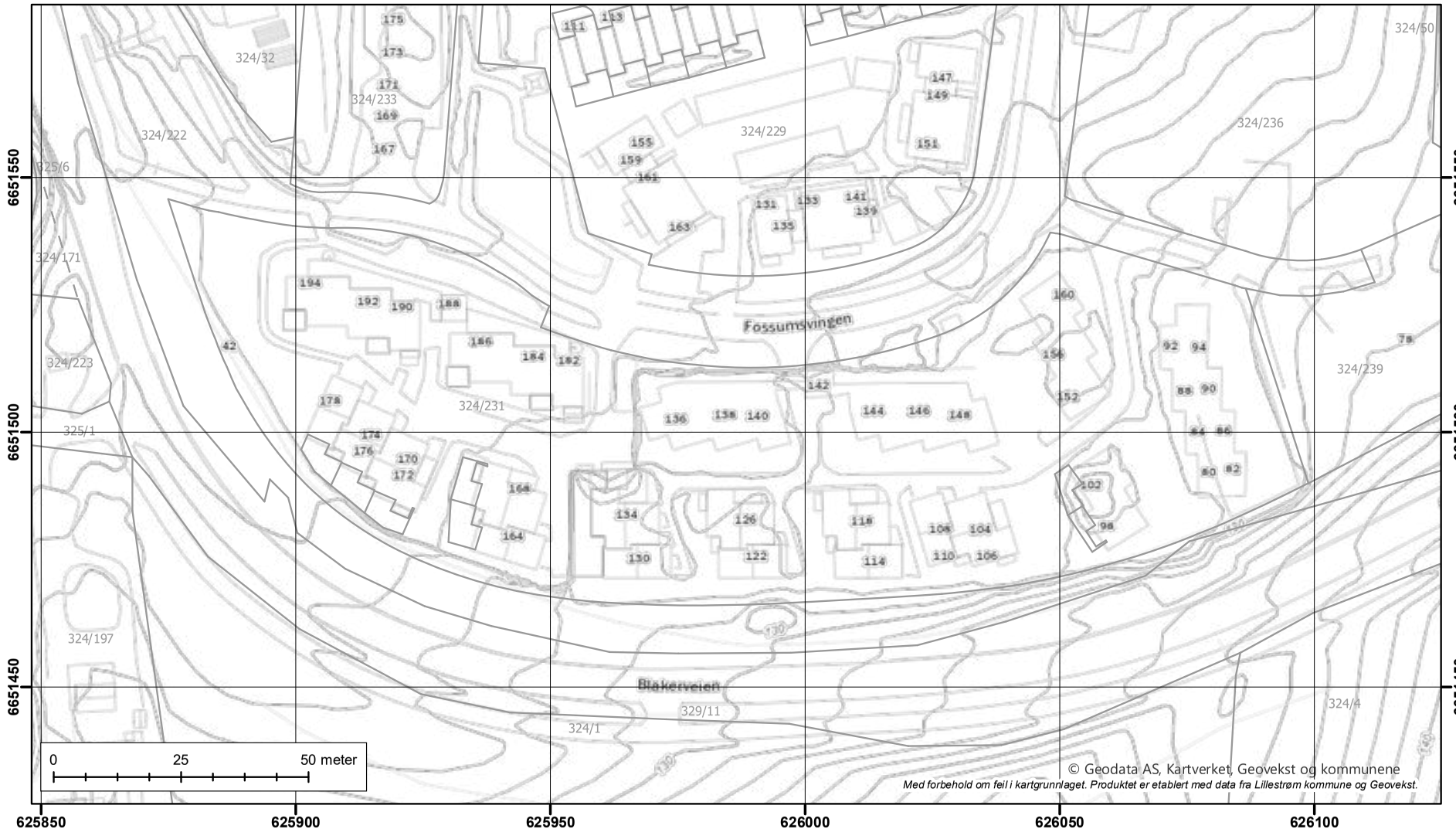
Reguleringsplanforslag på bakken 324/231/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

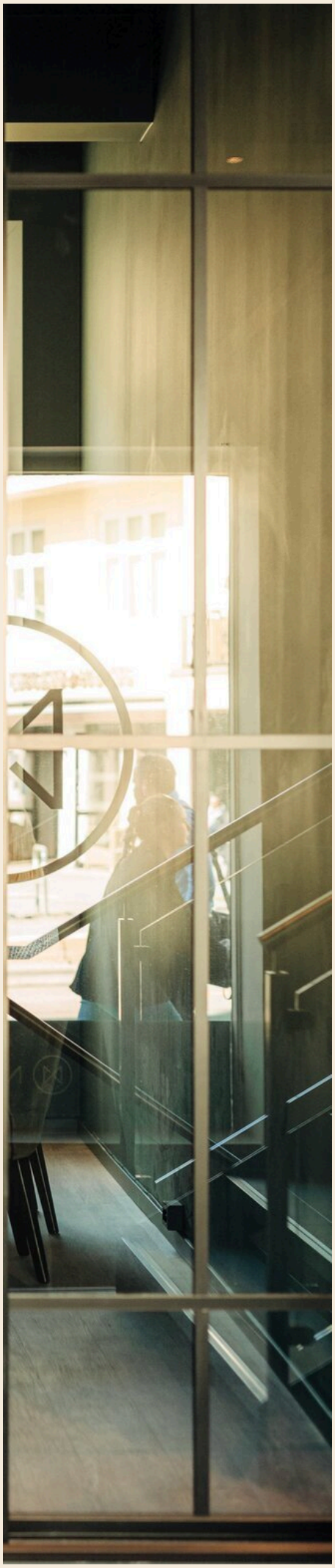
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker 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 boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0014/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fossumsvingen 134 1920 SØRUMSAND
Matrikkel: Gnr 324, bnr 231, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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