



Velkommen til

Syd-Fossum 59
1359 Eiksmarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Syd-Fossum 59
1359 Eiksmarka

Lekker 4-roms m/ stor solrik terrasse | Garasje | Stille og landlig | To pene bad og flott kjøkken | 3 soverom

Velkommen til Syd-Fossum 59, en attraktivt beliggende toppleilighet med stor sydvestvendt terrasse.

Leiligheten har flotte kvaliteter med to pene baderom og et lekkert og godt utstyrt kjøkken fra Sigdal. Leiligheten har tre gode soverom. Stuen kan med enkle grep gjøres større ved å ta ned veggen mot det ene soverommet. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvestvendt terrasse med herlig utsikt. Beliggenheten er stille og barnevennlig med nærhet til marka og turmuligheter.

Høydepunkter:
- Sydvestvendt terrasse, ca. 11,5 m² med gode solforhold
- Lekkert Sigdal kjøkken med silestone benkeplate og integrerte hvitevarer fra Miele
- To lekre bad, oppgradert i hhv. 2018 og 2021
- Garasjeplass med elbillader i felles anlegg
- Peis i stuen
- To disponible boder som gir god lagringsplass

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 750 000
Andel fellesgjeld pr 14.09.2026	kr	218 310
Omkostninger*	kr	219 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	9 188 150
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 159
BRA/BRA-I		116/112 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1982
Etasje		4
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**8 750 000**
Andel fellesgjeld pr 14.09.2026	kr	**218 310**
Omkostninger*	kr	**219 840**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**9 188 150**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 159**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 218 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 219 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 159 pr. mnd.
Felleskostnader dekker felles varmtvann, vaktmesterordning, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og bredbånd (Telia) og diverse vedlikehold/drift av sameiet.

Månedlige felleskostnader fordeler seg slik:
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr 338,61
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr 1 103,54
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto renter: kr 839,90
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto avdrag: kr 290,20
Tilleggsareal: kr 420,-
Felleskostnader brøk: kr 1 950,-
TV/bredbånd: kr 513,-
Felleskostnader likt: kr 1 704,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 14.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 11 802 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har pr. i dag to felles lån. Total fellesgjeld for sameiet er kr 16 916 856,63 pr. 14.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208036726
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 12 289 193,83

Seksjonens andel av saldo: kr 156 281,47
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,69 %
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan gjøres per 30.03. og 30.09. med minimum ti dagers forhåndsvarsel. Kontakt forretningsfører dersom det er ønskelig å nedbetale fellesgjeld.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207815519
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 4 627 662,80
Seksjonens andel av saldo: kr 62 028,84
Innfrielsesdato: 30.10.2030
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,69 %
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan gjøres per 30.03. og 30.09. med minimum ti dagers forhåndsvarsel. Kontakt forretningsfører dersom det er ønskelig å nedbetale fellesgjeld.

Registerbetegnelse
Gnr. 31, bnr. 144, snr. 93 i Bærum kommune.

Sameiet
Navn på sameiet: Fossum Boligsameie.

Om sameiet
Fossum Boligsameie (gnr. 31, bnr. 144 i Bærum kommune) består av 138 seksjoner og ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 29. oktober 1981. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiets revisor er BDO AS. Sameiet har ingen ansatte. Styret og forretningsfører benytter Vibbo som offisiell kommunikasjonskanal for beboerne.

Hovedpunkter og vedtak fra ordinært årsmøte 28. april 2026:
- Årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble godkjent.
- Vedlikeholdsplan og driftsbudsjett for 2026 ble godkjent.
- Styrehonorar for det sittende styret ble vedtatt til kr 200 000,-.
- Revisor BDO AS ble gjenvalgt.
- Vedtektsendring i § 17 vedrørende saker som skal behandles på årsmøtet ble enstemmig vedtatt.
- Vedtektsendring i § 3 om regulering av korttidsutleie (maksimalt 90 døgn årlig, inntil 30 døgn sammenhengende) og retningslinjer for innlemming av balkong ble vedtatt.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Vedlikehold av østfasaden: Styret innhenter tilbud for igangsettelse av vedlikeholdsarbeid på østfasaden, planlagt finansiert ved kapitalinnkreving.
- Garasjeanlegg: Etablering av nye varmekabler og asfalt i forbindelse med garasjene på begge sider, samt vurdering av tilbud på installasjon av brannvarslingsanlegg med direkte varsling til sentral.
- Drenering: Utbedring og reparasjon etter et lite ras ved dreneringskummen bak blokk 2.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass i garasjeanlegget som tilleggsdeler.
- Sameiet har fellesboder for oppbevaring av sykler og barnevogner, fellesrom, søppelbod/miljøstasjon samt opparbeidede lekeplasser med apparater og sandkasser.
- Sameiet er tilknyttet Stiftelsen Fossum Grendehus og utpeker to representanter til stiftelsens styre.

Bruksregler og eierbegrensninger:
- Eierbegrensning: Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Fossum Boligsameie.
- Grilling: Grilling med gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Røyking: Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer og garasjer. På terrasser og balkonger er røyking forbudt mellom kl. 21.00 og 09.00.
- Ro og orden: Generell nattero gjelder mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende arbeid er tillatt kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager, og skal unngås på søn- og helligdager.
- Fasade og bygningsmessige endringer: Bygningsmessige endringer som berører bærende konstruksjon/fellesanlegg, samt fasadeendringer (utskifting av vinduer/dører, markiser, persienner, varmepumper, parabol/antenne eller fargeendring) krever styrets forhåndsgodkjennelse. Markiseduk skal fange opp fargene i bygningsmassen.
- Kameraovervåkning: Det er etablert kameraovervåkning av garasjeanleggene. Opptak slettes etter 7–14 dager.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
Seksjon i 4. etasje: BRA-i: 112 m2 - BRA-e: 4 m2 - BRA total: 116 m2
TBA: 12 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom
3 - Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
4

Beliggenhet
Eiendommen har en fredelig og attraktiv beliggenhet på Syd-Fossum i Bærum, like ved inngangsporten til Bærumsmarka og Nordmarka. Området er etablert og barnevennlig, omkranset av åpne kulturlandskap, skogholt og store grøntarealer med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du med naturen tett innpå og velholdte fellesarealer rundt bebyggelsen, med fri utsikt mot landlige omgivelser og turstier som starter rett utenfor døren.

For frilufts- og idrettsinteresserte byr beliggenheten på rekreasjonsmuligheter året rundt. Den historiske Ankerveien passerer like ved og gir adkomst til stinettet innover i marka. Turveien langs Lysakerelva byr på fine turruter forbi Hammerdammen og videre mot Bogstadvannet og Bogstad Gård. Like i nærheten ligger Fossum idrettsanlegg med fotballbaner, idrettstilbud og et omfattende lysløypenett med kunstsnøanlegg om vinteren. Grini Golfklubb ligger også en kort tur unna. Nabolaget har barnehager som Grini barnehage og Fossum Grendehus kun en kort spasertur unna, mens de yngste skolebarna sokner til Eiksmarka barneskole og Østerås ungdomsskole. Barn og unge har tilgang til et flott aktivitetstilbud med både sommer- og vinteridretter i Fossum IF hvor Fossum idrettsplass ligger rett ved Syd-Fossum. I tillegg er det gode tilbud enten man er interessert i hest, dans, tennis eller speider.

Det daglige handels- og servicetilbudet er lett tilgjengelig. En kort kjøretur eller sykkeltur tar deg til Eiksmarka Senter, Røa Torg og Østerås Senter, som sammen dekker alle hverdagsbehov med dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og treningssentre. Kollektivforbindelsene er godt utbygd med bussholdeplass på Syd-Fossum en kort spasertur fra boligen. Busslinje 230 har hyppige avganger og gir enkel overgang til T-banenettet på Ekraveien og Eiksmarka stasjon, slik at du har en smidig reisevei inn mot Oslo sentrum. Busslinje 230 går også til både Bekkestua og Sandvika.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Denne boligen disponerer én parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter. Parkeringsplassen er avmerket på sameiets felles parkeringsareal og er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Garasjeplassen er inkludert i felleskostnadene, og det er montert elbillader på plassen. Sameiet har felles gjesteparkering i garasjeanlegget, der ledige plasser leies ut til seksjonseiere etter venteliste for kr 500,- per måned.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 31 213 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Sameiets fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer, plen, trær og variert beplantning. Fellesområdene har lekeplass, sittegrupper med bord og benker, samt internveier og gangstier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser i sameiet:
- Dugnad: Det avholdes normalt to dugnader hvert år på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
- Trappevask og renhold: I følge husordensreglene må beboerne selv bli enige om vaskeordning i oppgangene; vasking av trapp og gang bør skje én gang per uke, og fellesrom to ganger per måned. Selger opplyser at trappevask utføres av profesjonelt vaskefirma og at dette er en del av felleskostnadene.
- Balkong og terrasserenner: Seksjonseier er ansvarlig for renhold av den indre del av balkongen inkludert avløp, og må sørge for å rense terrasserennene for skitt slik at det ikke fryser til i nedløpet.
- Frostsikring: Alle rom må holdes oppvarmet i den kalde årstiden for å unngå frostskader på vannrør.
- Låsing og rømningsveier: Felles inngangsdører, porter og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Felles hovedrømningsveier (trapper og etasjeflater) skal holdes helt frie for gjenstander.
- Vedlikeholdsgrenser for rør: Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og driftsbudsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
- Driftsinntekter: kr 10 292 771,-
- Driftskostnader: kr 6 829 555,-
- Driftsresultat før innfrielse av fellesgjeld: kr 3 463 216,-
- Årsresultat: overskudd på kr 5 727 400,- (inkluderer kr 3 666 748,- i innbetalt andel fellesgjeld)
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 350 723,-

Budsjetterte tall for 2026:
- Driftsinntekter: kr 9 457 000,-
- Driftskostnader: kr 7 277 000,-
- Budsjettert årsresultat: underskudd på kr -810 000,- etter finanskostnader

Styret og eier opplyser at det planlegges vedlikehold av østfasaden som vil bli finansiert gjennom ekstraordinær kapitalinnkreving fordelt over flere innbetalinger. Dagens eier har pt. betalt ca. kr. 16 000,-. Ytterligere kapitalinnkreving må forventes, noe som vil bli lagt til ny eier. I årsberetningen opplyser styret at seksjonseierne må påregne seg "at det vil komme ekstraordinære kapitalinnkrevinger i årene fremover for å styrke sameiets likviditet samt finansiere større vedlikeholdstiltak."

Sameiets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 3926437

Sameiebrøk
1/138

Byggeår
Ca. 1982

Innhold
Leilighet i boligbygg med flere boenheter, beliggende i 4. etasje, som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, lite bad, stort bad, stue, kjøkken og tre soverom.
BRA-e: Bod på balkong (1,8 m²) og bod i oppgang (1,7 m²).
TBA: Terrasse på 11,5 m² med adkomst fra stue. Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Godkjente tegninger viser én innvendig bod i gang/entré der det i dag er etablert skyvedørsgarderobe. Videre var det gjennomgang til baderom (hovedbad), både fra kjøkkenet og soverommet som ligger vegg i vegg med stuen. Dagens løsning inneholder et større baderom med dør inn fra kjøkkenet. Badet er utvidet noe (ved å ta av plassen til soverommet).

Standard
Leiligheten ligger i 4. etasje i et boligbygg oppført i 1980-1982 og har en gjennomgående planløsning bestående av entré, stue, kjøkken med spiseplass, to bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en betongterrasse med tilknyttet bod. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert fornyet kjøkken i 2015–16 samt oppussing av baderom i henholdsvis 2018 og 2021.

Entréen har flislagt gulv, tapetserte vegger og skyvedørsgarderobe og separat garderobeskap. Stuen har parkett på gulv, målt takhøyde på 2,37 meter og er utstyrt med ildsted for vedfyring. Fra stuen fører balkongdør ut til en sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjon på ca. 11,5 m² med en utvendig bod på ca. 1,8 m². Kjøkkenet har innredning fra 2015 med profilerte fronter, benkeplate i silestone samt integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap med fryser. Det er etablert opplegg for vaskemaskin i kjøkkenskap sikret med waterguard, og ventilasjon skjer via kullfilterventilator samt ventil i vindu. Kjøkkenet henger sammen med en romslig spisestuedel der det elektriske anlegget ble fornyet i 2025–26.

Boligen har to helflisede bad med slette himlinger og en målt takhøyde på 2,25 meter. Hovedbadet fra 2018 har baderomsinnredning med profilerte fronter, servant, klosett, dusj på gulv, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og mekanisk avtrekk med luftespalte under dør. Det mindre badet fra 2021 er tilsvarende utstyrt med profilerte fronter, servant, klosett, dusj på gulv, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Videre har leiligheten tre soverom med målt romhøyde på 2,36 meter, hvorav det ene ble etablert i 2020 ved avdeling av stuen.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte og tapetserte overflater.

Himling: Sparklede/pussede og malte overflater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en utvendig bod på balkongen på ca. 1,8 m², samt en bod i samme etasje/oppgang på ca. 1,7 m².

Tilstandsrapport:
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Vindu fra 1981 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Ytterdører | Isolerglass har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Lite bad - Overflater gulv | Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det registrert fall mindre enn 1:100. Terskel ved døren flukter med gulvflisene, og det er ikke registrert minimum 15 mm membranoppkant ved terskel. Ved eventuell vannsøl eller lekkasje utenfor dusjsonen er det økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for vannbelastning mot gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Lite bad - Sanitærutstyr og innredning | Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.
- Stort bad - Overflater gulv | Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Når fallet er under 1:100 i deler av rommet er det krav til 1:50 i dusjsonen. I dette tilfellet er det målt mindre enn 1:50 i dusjsonen.
- Stort bad - Sanitærutstyr og innredning | Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.
- Kjøkken - Avtrekk | Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen har grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Bygningen har takkonstruksjon i betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for «Blokk m/36 leiligheter» den 24.05.1983. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 11.12.2008 for «Syd Fossum 57 til 61 og Fossumhavene 54 til 58 - tilbygg og fasadeendring blokk».
- Ferdigattest datert 26.03.2012 for «Syd-Fossum 57,59 og 61 - fasaderehabilitering boligblokk».

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på badet og ildsted i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv TV- og internettavtale med Telia. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.
Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan FOSSUM (plan-ID 1969190), med ikrafttredelse 15.09.1980. Eiendommen er i hovedsak regulert til blokkbebyggelse innenfor felt B, samt konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt TS2, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), med ikrafttredelse 04.07.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), naturområde (framtidig) og næringsvirksomhet (nåværende). Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan Lysaker - og Sørkedalsvassdraget (plan-ID 200701), med ikrafttredelse 18.06.2014, der arealbruken er avsatt til naturområde (framtidig) og næringsvirksomhet (nåværende).

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H190 (andre sikringssoner) i kommuneplanens arealdel, som gjelder sikring av VEAS-tunnel og overføringsledninger. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger, det tillates ikke brønnboring, og ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) i kommuneplanens arealdel. I henhold til retningslinjene tillegges ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg særlig vekt. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet ivaretas, og tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapet. Kommunen kan kreve at kulturmiljøet og landskapet dokumenteres.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 783 510 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 7 134 039 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at

både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Totto Hall

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

3201/31/144/93:
06.11.1981 - Dokumentnr: 24187 - Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 31 BNR: 144

Hver av blokkleilighetene og en del av rekkehusleilighetene på boligfeltet Fossum Syd har bruksrett til 1 garasjeplass på garasjearealene under blokkene.

14.05.1992 - Dokumentnr: 12532 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: FOSSUM BOLIGSAMEIE
LØPENR: 1010376
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

06.11.1981 - Dokumentnr: 24187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/138
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 138 SEKSJONER

Eiendommen omfatter 4 boligblokker med til sammen 138 leiligheter. Hver selveierseksjon består av en ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/138 med bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som er tillagt seksjonen. Sameierne har fraskrevet seg innløsnings- og oppløsningsrett. Fellesutgifter fordeles i samsvar med sameiets vedtekter.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 8 750 000,-), kr 87 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital inkl. Finn m/Ukens bolig og Blikkfang pakke i sosiale media, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar inkl betalingsutsettelse*, kr 11 400,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visnings- og overtagelseshonorar, per gang, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Eierskiftegebyr til forretingsfører*, kr 6 750,-
Totalt, kr 163 580,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Nøkkeltakst drift AS den 18.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler
Telefon: 481 84 513
E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


ODD NERDRUM










































14:13
Miele




14:13






























PINK FLOYD

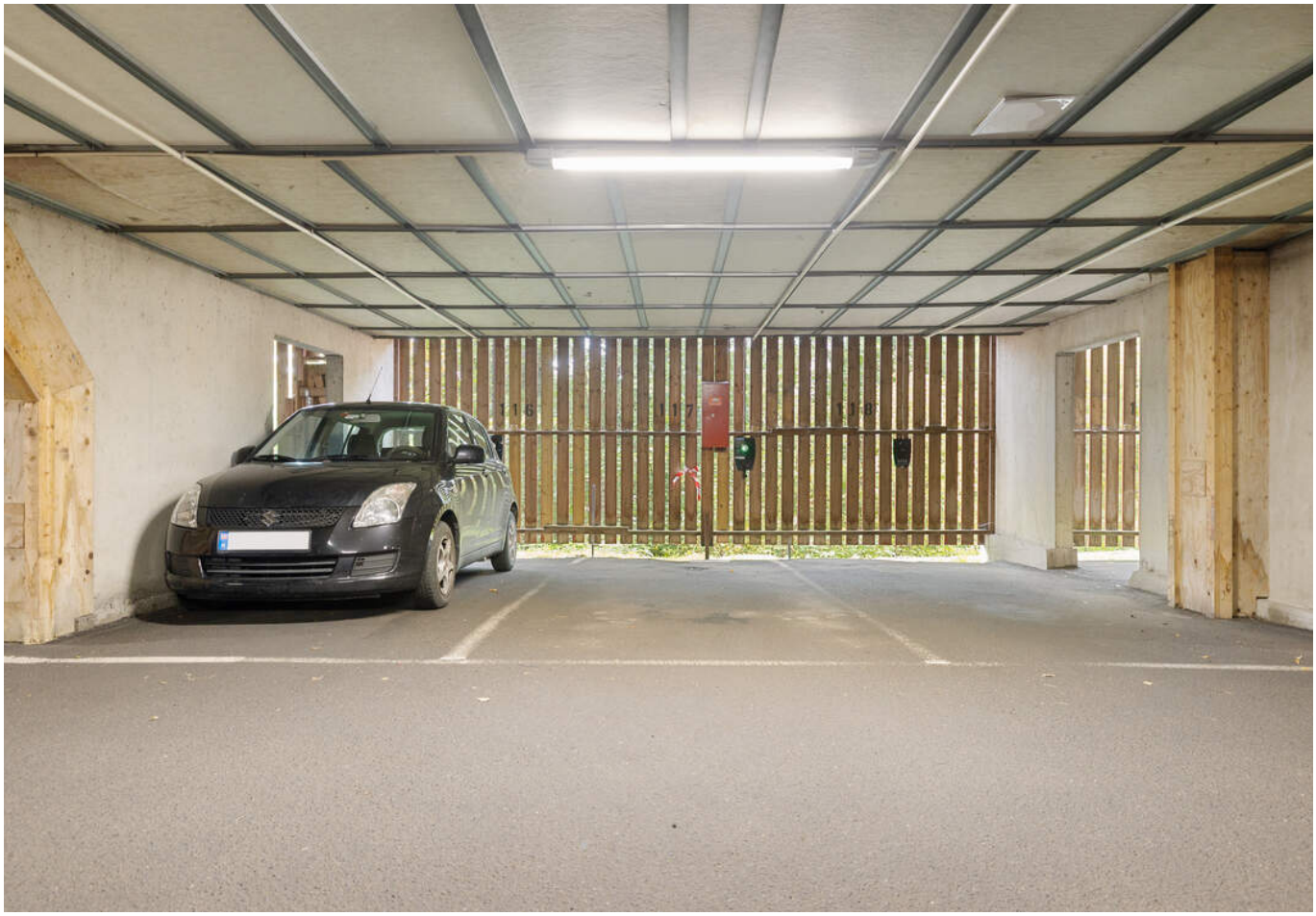









LADE-ID: A64NH
1 KOBLE TIL
Sett ladekabelen i ladestasjonen, og deretter i kjøretøyet
2 START LADING
Bruk ett av alternativene under for å identifisere deg.
Ladebrikke
Charge365 App eller Portal
Send SMS:
LADE A64NH til 2199
NY BRUKER?
Opprett en brukerkonto via
portal.charge365.no
For priser se
portal.charge365.no/lade-kart
TRENGER DU HJELP?
930 95 365
Klar / Ferdig
Lader
Venter på identifisering
Feil
Charge365

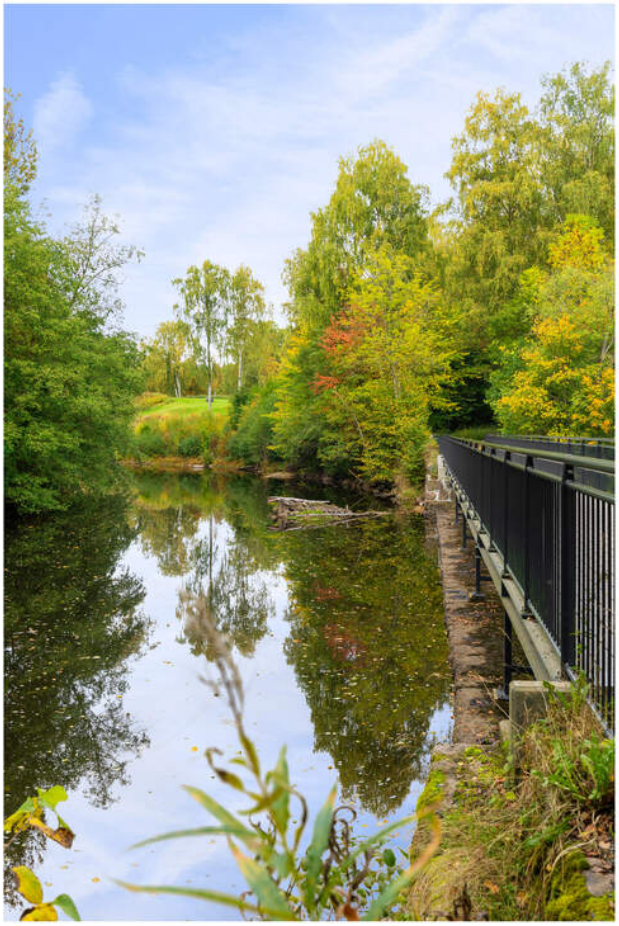













Hammerdammen
TURVEI L1
Osbakken
Bogstadvannet
0,5 km
TURVEI L1
Jar stasjon
Grinidammen
5,4 km
1,4 km













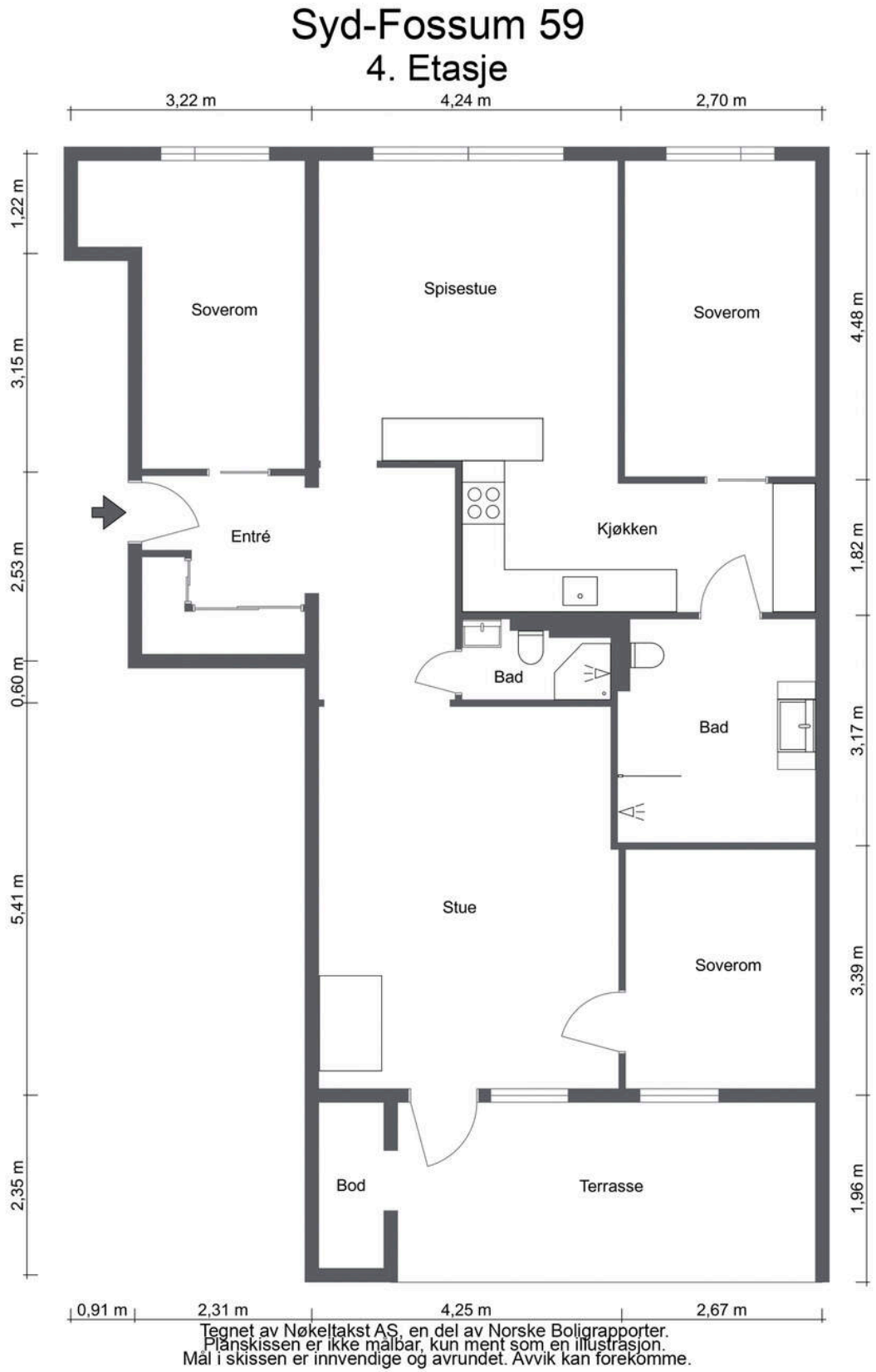



EIKSMARKA SENTER
INNGANG
la PINSA


Utgang Exit

Plantegning

NØKKELTAKST AS



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SYD-FOSSUM 59

Nabolaget Listua/Fossum - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

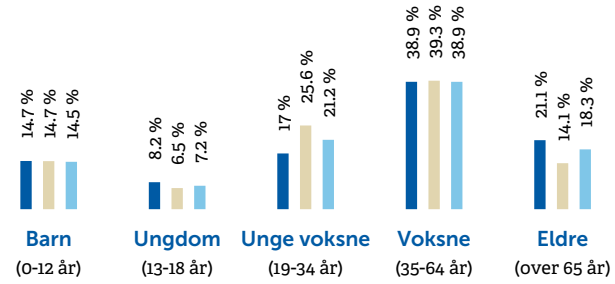
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Syd-Fossum Linje 230	**3 min** 0.3 km
Ekraveien Linje 2	**15 min** 1.3 km
Sollerud Linje 13	**10 min** 4.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**12 min** 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 13.2 km

ALDERSFORDELING



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

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**20 min** 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**7 min** 3.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	**7 min** 4 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	**10 min** 6.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**7 min** 4.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**10 min**

BARNEHAGER

Grini barnehage Avd Fossum (1-5 år) 29 barn	**1 min** 0.1 km
Barnehagenvår Fossum Grendehus (1-... 28 barn	**1 min** 0.1 km
Montessoribhg - Solsikken Knerten (1-2 ... 10 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Røa PostNord, søndagsåpent	**15 min** 1.3 km
Rema 1000 Røakrysset PostNord	**20 min** 1.8 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

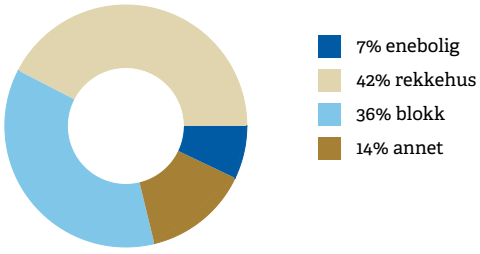
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Fossum idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**13 min** 0.9 km
Røa Vel - ballbinge Ballspill	**15 min** 1.3 km
EVO Røa	**21 min**
SATS Røa Trening&Bad	**23 min**

BOLIGMASSE



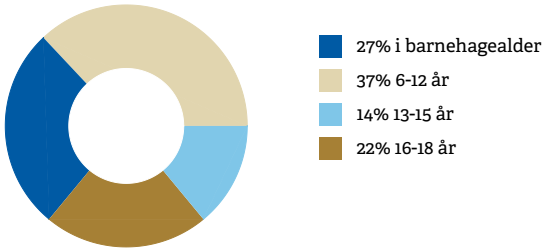
«Sentrumsnært, rolig og nært marka. Det perfekte sted å bo når man vil ha litt av alt.»

Sitat fra en lokalkjent

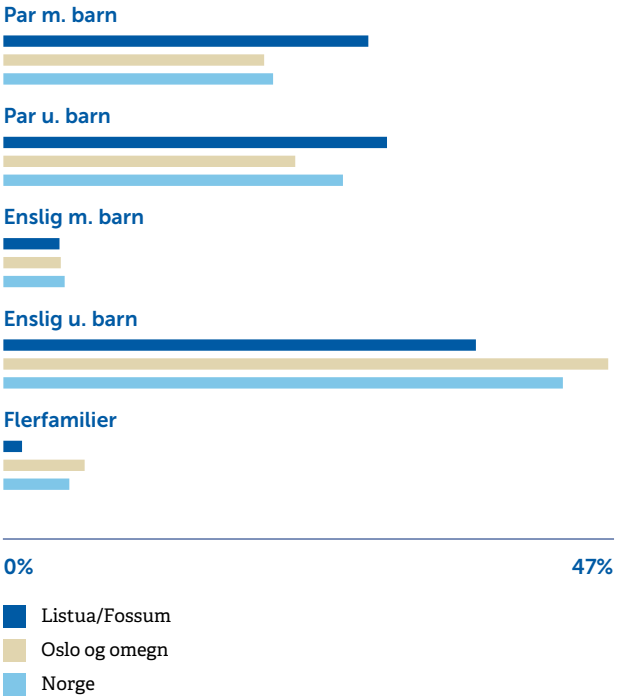
VARER/TJENESTER

Røa Senter	**21 min**
Vitusapotek Røa	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

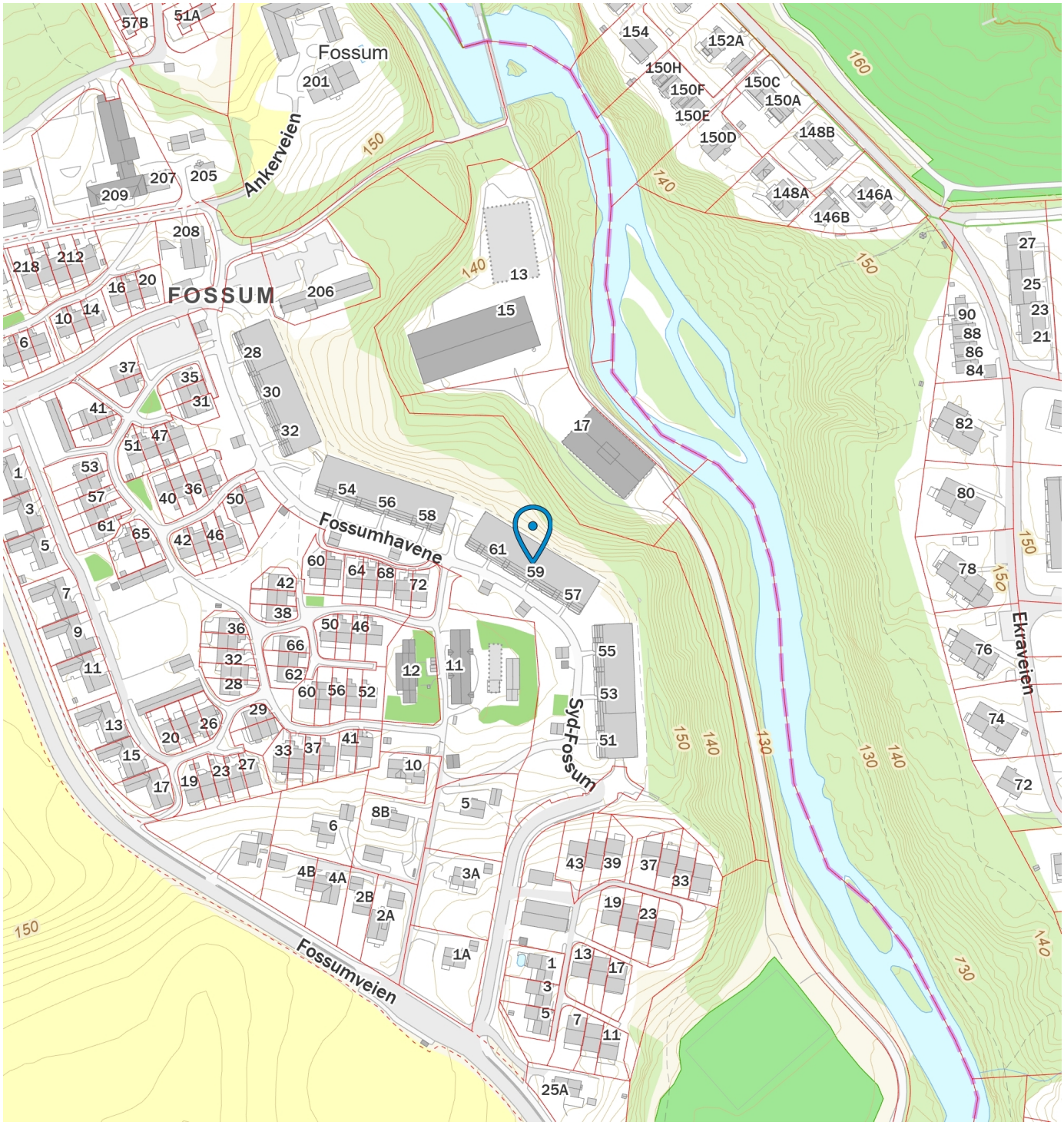


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Hall, Totto
29.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Totto Hall
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2012 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Syd-Fossum 59
1359 Eiksmarka

3201-31/144/0/93

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det som takstrapporten viser til tilknyttet mangelfullt fall i sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Baderomsentreprenøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Revet gammelt bad og bygget opp igjen, og flislagt hele bad. Rør-i-rør. Vegghengt toalett, nytt baderomsinteriør fra Kvik.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: TR Vann og Varme (nå en del av VB Oslo)

Beskrivelse av arbeidet: Revet gammelt bad, og bygget opp igjen med memban, tettesluk, ny innredning, flislagt over det hele, og rør-i-rør.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Trygg VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nye stigerør til alle leiligheter i alle blokker. Utført i regi av sameiet.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, i begge bad, se tekst over.
Beskrivelse på arbeid finnes i kontrakt og bilder.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Vannskade på lite bad, som var årsaken til oppussing av minste bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: TR Vann og Varme (nå en del av VB Oslo)

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble fikset gjennom If forsikring og deres entreprenør KAPH og deres utfører TR Vann & Varme (nå en del av VB Oslo). Tok ned kjøkken og rev badet, som tørket i over nesten 4 måneder. Dette ble testet og godkjent før re-oppføring av kjøkken og oppføring av nytt bad.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Avtrekk fungerte ikke tilfredstillende i 2026, men dette ble fikset på av Sameiet med ny løsning på tak i Q2-2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Via sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Dette ble fikset på av Sameiet med ny løsning på tak i Q2-2026.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Sigdal (deres underleverandør)

   Beskrivelse av arbeidet: Ifm oppføring av nytt kjøkken, ble nye kurser for ovn og komfyr lagt opp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Via Baderomsentreprenøren

   Beskrivelse av arbeidet: Nye spotter i tak og på vegg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Røa Elektriske

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt spotter i stue i forbindelse med deling av stue til stue+soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Som mange andre enheter i sameiet, bygget flere inn den opprinnelige terrassen på baksiden (mot Holmenkollen), og innlemmet denne som en del av boarealet
Dette ble gjort av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søknader gjort via sameiet.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Oppussing av bakfasade. Dette er ikke påstartet på blokken enda, men det er foretatt kapitalinnkreving nå i september (~16.000kr) som allerede er betalt av undertegnede.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

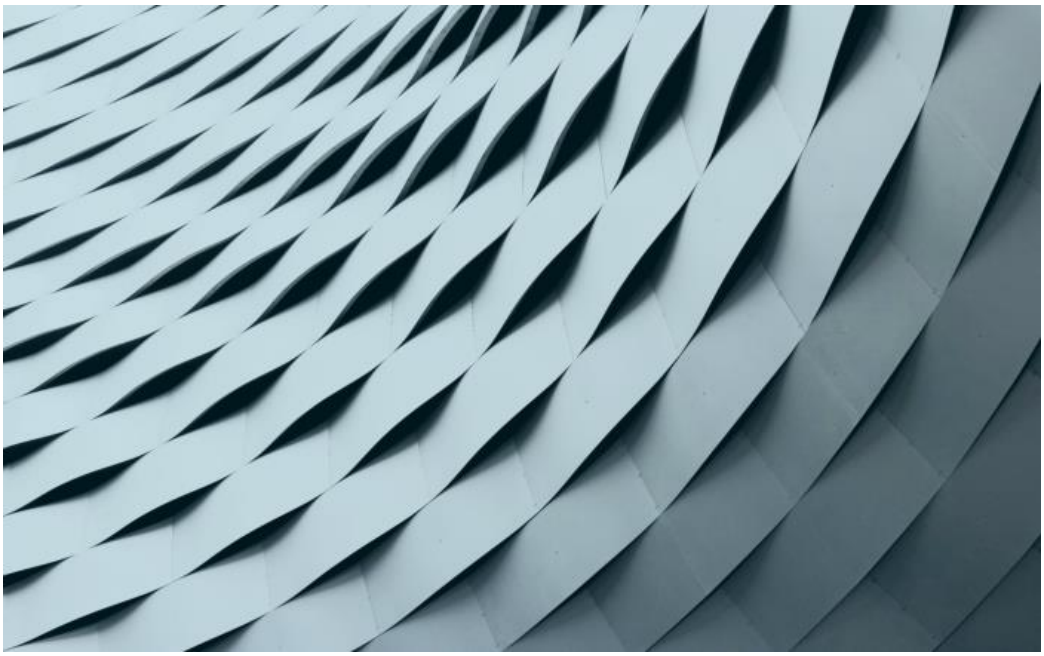
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 31, bnr. 144, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2303 **Eiendomsverdi ref nr:** NY1248

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

OPPVARMING:
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,37m
Bad: 2,25m
Soverom: 2,36m

BOD:
Leiligheten disponerer en utvendig bod på balkong, målt til 1,8kvm, samt en bod i samme etasje, målt til 1,7kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

OPPGRADERINGER/VEDLIKEHOLD:
Hjemmelshaver opplyser om:
Oppgradering i eget regi:
2015-16 - Nytt kjøkken m/nye kurser
2017 - Nytt gulv i alle rom utenom ett soverom
2018-19 - Nytt hovedbad + elektrisk
2020 - Delte av stue, og laget nytt soverom
2020-21 - Nytt gjestebad
2025-26 - Tapetsert soverom, kjøkken, entre og gang og nytt elektrisk i spisestue-del.

Oppgraderinger i regi av sameiet:
2019-2020 - Oppussing oppganger m/nye dører
2022-23 - Nye stigerør i alle oppganger
2026-27 - Oppussing bakfasade

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 1981, 2007.

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1981.

Terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca. 11,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett, fliser.

- Vegger: Malte/tapetserte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 3. Etasje › Lite bad
Badet er pusset opp i 2021.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Våtrom › 3. Etasje › Stort bad
Badet er pusset opp i 2018.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av silestone.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kaffemaskin. Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenskap. Evt lekkasjevann er sikret med waterguard.

Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

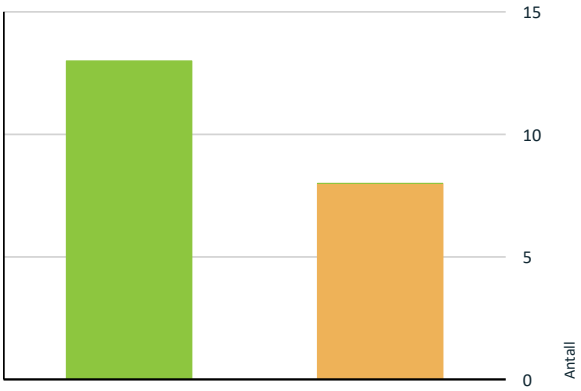
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
Vindu fra 1981 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Isolerglass har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Våtrom > 4. Etasje > Lite bad > Overflater gulv Gå til side

Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det registrert fall mindre enn 1:100.
Terskel ved døren flukter med gulvflisene, og det er ikke registrert minimum 15 mm membranoppkant ved terskel.
Ved eventuell vannsøl eller lekkasje utenfor dusjsonen er det økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for vannbelastning mot gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 4. Etasje > Lite bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Våtrom > 4. Etasje > Stort bad > Overflater gulv Gå til side

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
Når fallet er under 1:100 i deler av rommet er det krav til 1:50 i dusjsonen. I dette tilfellet er det målt mindre enn 1:50 i dusjsonen.

Våtrom > 4. Etasje > Stort bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1981, 2007.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

• Vindu fra 1981 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Isolerglass har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca. 11,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > LITE BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2021.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > LITE BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det registrert fall mindre enn 1:100. Terskel ved døren flukter med gulvflisene, og det er ikke registrert minimum 15 mm membranoppkant ved terskel.
Ved eventuell vannsøl eller lekkasje utenfor dusjsonen er det økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Dette kan medføre økt risiko for vannbelastning mot gulv og tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport



4. ETASJE > LITE BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

4. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

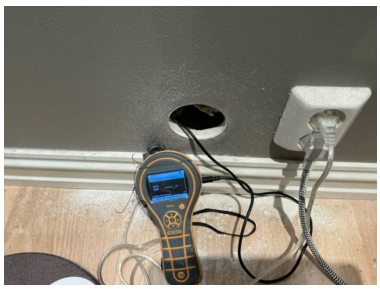
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STORT BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2018.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
Når fallet er under 1:100 i deler av rommet er det krav til 1:50 i dusjsonen. I dette tilfellet er det målt mindre enn 1:50 i dusjsonen.

4. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport





4. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

4. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

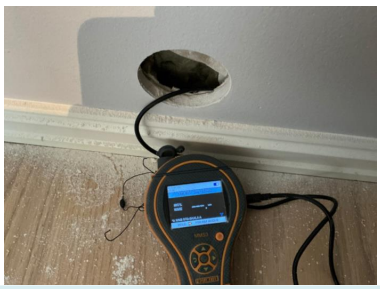
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av silestone.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kaffemaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenskap. Evt lekkasjevann er sikret med waterguard.



Elektrisk anlegg

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
- Oppgradering av sikringsskap



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

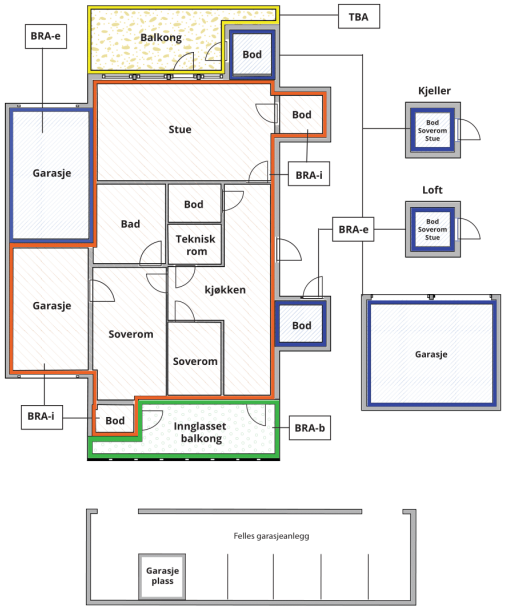
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	112	4		116	12
SUM	**112**	**4**			**12**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, lite bad, stort bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod på balkong, bod i oppgang	

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Totto Hall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	31	144		93	31213.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Syd-Fossum 59

Hjemmelshaver
Hall Totto

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 31 - Bnr 144
3201 BÆRUM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362292**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16188905**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **93**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **207,01**

Vedlegg: Energiattest

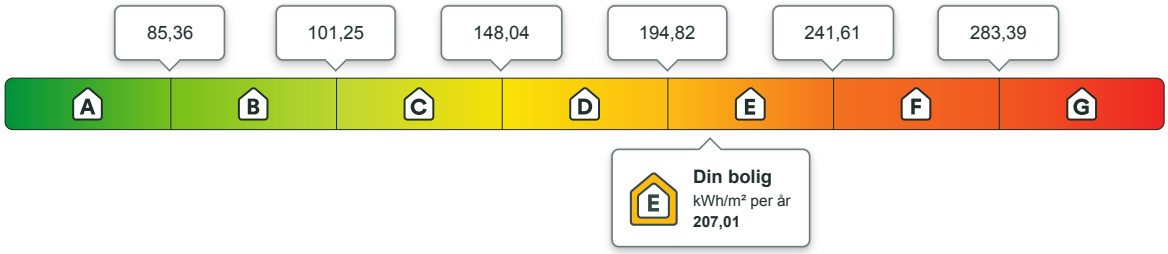
Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 026,77	**205,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Andreas Langseth
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER
E-post: andreas.langseth@em1sornorge.no

Deres ref.: 2802260341 . Vår ref.: 8201-1-093 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Boligsameie
Organisasjonsnr:	990235996
Seksjonseier:	Hall, Totto
Medeier:	
Leilighetsnummer:	093
Adresse:	Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	93
Gnr.	31
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3926437.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2040167.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale med mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208036726

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	12 289 193,83
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207815519
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	4 627 662,80
Innfrielsesdato:	30.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 159,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto renter	338,61	
Lån nr: 9820781551; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	1 103,54	
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto renter	839,90	
Lån nr: 9820803672; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	290,20	
Tilleggsareal	420,00	
Felleskostnader brøk	1 950,00	
TV/bredbånd	513,00	
Felleskostnader likt	1 704,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 167,-
Annen formue:	11 802,-
Gjeld:	230 536,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208036726
Restsaldo:	156 281,47
Kapitalkostnader:	731,01
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207815519
Restsaldo:	62 028,84
Kapitalkostnader:	993,54
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 310,31,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte2026

Innkalling

S.nr. 8201

FOSSUM BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne i Fossum Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 28. april 2026 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Fossum Boligsameie
avholdes onsdag 28. april 2026 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll, Vollsveien 132.

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2025
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. VEDLIKEHOLDSPLAN

4. DRIFTSBUDSJETT

5. GODTGJØRELSER
- **A)** Styrehonorar

6. VALG AV REVISOR

7. INNKOMNE FORSLAG (side 16 – 19)
- **A)** Endring av sameiets vedtekt § 17
- **B)** Endring av sameiets vedtekt § 3

8. VALG AV TILLITSVALGTE (side 21 – 22)
- **A)** Valg av styreleder for ett år
- **B)** Valg av to styremedlemmer for to år
- **C)** Valg av ett varamedlem for to år og ett varamedlem for ett år
- **D)** Valg av styremedlemmer til Fossum Grendehus
- **E)** Valg av valgkomité for ett år

Eiksmarka, 15. april 2026
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen Jonny Andersson Anette Syverud

Håkon Frydenberg-Landbø Margrethe Moe

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Jonny Andersson	Syd-Fossum 61
Styremedlem	Anette Syverud	Syd-Fossum 51
Styremedlem	Håkon Frydenberg-Landbø	Fossumhavene 28
Styremedlem	Margrethe Moe	Syd-Fossum 57
Varamedlem	Kristina Kristiansen	Fossumhavene 56
Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	Syd-Fossum 61

Valgkomiteen

Hans Hübert	Syd-Fossum 53
Ingvild Bøhm-Pedersen	Syd-Fossum 61

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på fossum@styrerommet.no og på meldinger på Vibbo.

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

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

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

Fossum Boligsameie har ingen ansatte.

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

INFORMASJON FRA STYRET FOR 2025

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

Styret

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

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

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

Lading av el-bil i garasjeanlegg, Charge365

Inngangen til 2025 oppdaterte Charge365 med ny applikasjon som skapte mye ladetrøbbel og koordinering for daværende styre. Dette gikk seg til utover året, og lading fungerte som forventet. Av og til oppstår det utfordringer med enkelte ladebokser som krever bistand.

I 2025 ble det installerte en rekke nye ladebokser som koblet seg opp til ladesystemet. Det har vært en del manuelt arbeid og koordinering for styret. På grunn av økt ladeaktivitet er det registrert at det til tider brukes mer strøm enn tidligere som igjen fører til at sikringen går av og til. Dette vil styret se nærmere på i 2026.

Zaptec er systemleverandør for ladeboksene, mens Charge365 by Watiff er betalingsløsningen. Betalingsløsningen har betalinger via Sameiets konto. Dette er sett på som uhensiktsmessig, og litt uryddig. Derfor har styret utarbeidet ny avtale med Aneo som betalingsløsning fra 1. april 2026. Denne løsningen gir redusert priser for lading, og kostnader vil bli fordelt korrekt, og gå utenom sameiets konto.

Løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver

Styret har i 2025 gjennomgått diverse avtaler for å se på kostnadsbesparelser for sameiet.

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

Terrassedører og vinduer er byttet fortløpende etter behov. Styret vil understreke at dette er vinduer og dører som er av en slik art at det ikke er lønnsomt å reparere disse. Tilstandsvurderingen foretas av styrets representant.

Vaktmestertjenester er levert av ABVK i 2025 slik som tidligere år. Arbeidsoppgavene er sesongbasert som består av grøntarbeider (klippe plen mm.) eller snømåking, og generelle vaktmestertjenester hvor de besøker sameiet én gang per uke og gikk gjennom bygningsmassen og leverte rapport på avvik. Vaktmesteravtalen ble inngått i 2013 og revidert i 2015. Siden har den ikke vært vurdert og kostnadene har økt betydelig siden den gang, mens levert arbeid ikke har holdt samme kvalitet.

Styret har derfor gjennom siste halvdel av 2025 forhandlet ny avtale med ABVK som vil gi bedre oppfølging fremover da vi i styret har høyere fokus på denne avtalen. Ny avtale har liknende sesongbasert definerte oppgaver, men reduserer generelle besøk fra ABVK til annen hver uke. Dette gir sameie en besparelse på ca kr 136 000 per år.

Nye eiere kontakter styret for bestilling av ringeklokkeskilt til inngangsdøren. Styret endrer også navnet på ringeklokketablået ute.

Nye nøkler og brikker er delt ut og det har vært noen "barnesykdommer"

Varmtvannsberederne fikk skiftet filter og ble ettersett i 2025.

Rørinspeksjon av avløpsrør ute og frem til kommunal kum er i god stand. Det har gått et lite ras ved dreneringskummen bak blokk 2 som vil bli reparert i 2026.

Styret har service avtale med Aktiv ventilasjon som gjennomgår viftene en gang per år.

Vi har i 2025 hatt El-tilsyn med anmerkninger. Disse ble rettet av Helset Elektro i 2026. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i en omkrets av én meter foran hovedsikringsskapene.

Styret har vært opptatt av at flere utbygde enheter har hatt lekkasjer. Det er seksjonseier som selv er ansvarlig for vedlikehold av utbygd enhet og dersom det oppstår lekkasjer må seksjonseier selv få dette reparert. Følgeskader er også seksjonseiers ansvar. Dog vil utvendig vedlikehold som vask og maling dekkes av sameiet og innbetaling av ekstra kvm basert husleie fra utbygde enheter.

Styret har fornyet avtalen med Rentokil og gått over til Autotrap bokser for smågnagere uten gift. Det er få gnagere som går i fellene.

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

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

Bom i Fossumveien/Griniveien
Statens Vegvesen og Samferdselsdepartementets vedtak om å sette bom i Fossumveien og Griniveien for finansiering av E18 Lysaker-Ramstadsletta og forslag om at beboere på Fossum kan kjøre Ankerveien ble ikke godt mottatt.

Årsaken til Vegvesenets forslag var at bommen på Griniveien driftes av Oslopakke 3 og det vil være et annet bomselskap som skal drifte E18 finansieringen.

Anette Syverud engasjerte seg sammen med Eiksmarka Vel, Huseierforening og Syd-Fossum Huseierforening og Fossum IF. Etter hvert er også Østerås Vel, Hosle Vel, Voll Vel og Grav Vel med i gruppen. Resultatet så langt er at kommunen har sendt brev til Statens Vegvesen om avbøtende tiltak og Statens Vegvesen har svart 13.03.26. at Vegdirektoratet har startet en utredning for å se på ulike alternativer for eventuelt å endre den planlagte løsningen. Endringen vil kreve tilslutning av lokalpolitiske myndigheter, med garantister og Stortinget. Arbeidet fortsetter.

Renovasjon
Det har også vinteren 2025/26 vært flere episoder hvor feilparkerte biler har resultert i at renovasjonsetaten i Bærum kommune ikke har fått hentet renovasjon/avfall på sine faste dager. Dette har dessverre medført økte kostnader for sameiet da kommunen har måttet gjennomføre ekstra tømminger.

Tiltak styret planlegger i tiden fremover

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

I 2025 har styret arbeidet med ny vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen inneholder både større vedlikeholdsoppgaver som vedlikehold av østfasaden og mindre kostnadskrevende oppgaver som går under daglig drift. Kostnadene i planen er kun grove estimater.

I 2026 planlegger styret å sette i gang vedlikehold av østfasaden. Dette er flere år på overtid. Styret er i gang med å innhente tilbud. Konkret pris for dette har vi dessverre ikke mottatt enda.

Styret ønsker å installere brannvarsling i garasjene og vil innhente tilbud på dette. Anlegget må ha direkte varsling til sentral. Slikt anlegg vil også medføre reduksjon i forsikringspremie. Kostnaden ved innstallering er planlagt tatt over ordinær drift – og vedlikehold og ikke kreve ekstra kapital.

Nye varmekabler og asfalt i forbindelse med garasjene på begge sider. Det er også bestilt snømåking foran garasjen i Syd-Fossum og gjesteparkeringen i avtalen med ABVK. Kostnaden planlagt over ordinært drift- og vedlikehold.

Styret har inngått ny TV- og internettavtale med Telia med 48 mnd bindingstid. Avtalen gjelder fra 1.05.2026. Avtalen innebærer nye bokser og hjelp til installering fra Telia montører for de som behøver det. Avtale gir en årlig besparelse på ca kr 90.000 for sameiet.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 5 627 400. Av dette resultatet så utgjør kr 3 666 748 ekstraordinære innbetalinger som seksjonseierne utførte i fjor.

Sameiets inntekter for 2025

Inntektene til sameiet består av de månedlige felleskostnadene som seksjonseierne innbetaler. Samtidig ble det utført en *ekstraordinær kapitalinnkreving* i 2025 samt inntekter fra Fossum Huseierforening for deres andel av parkeringsplasser i garasjene. Dette vises under andre inntekter i note 3.

Sameiets kostnader for 2025

Sameiets samlede driftskostnader for 2025 utgjør kr 6 829 555 og er ca 200 000 lavere enn budsjettert.

Kommunale avgifter Bærum kommune

Denne kostnaden utgjorde i fjor nesten 25 % av sameiets kostnader og var fjorårets største kostnad. Total kommunale avgifter utgjorde kr 1 581 733 og var kr 186 267 lavere enn budsjettert, dette da styret la til grunn de kommunale avgiftene fra 2024 i fjorårets budsjett.

Tekst	2025	2024	2023	2022	2021
Renovasjon	649 289	523 939	527 450	507 466	501 330
Vann- og avløp	895 627	1 260 764	829 880	839 018	762 994
Feie- og tilsyn	36 818	23 952	24 856	27 605	29 371
Totalt	**1 581 733**	**1 808 655**	**1 382 186**	**1 374 090**	**1 293 695**

TV/Internett

Sameiets kollektive avtale med Telia utgjorde i 2025 kr 813 826. Den økte med nesten 4 % fra 2024. Denne avtalen er for øvrig reforhandlet fra og med 1. mai i år.

Drift og vedlikehold

I fjor gjennomførte sameiet et normalt driftsår. Til tross for dette så utgjorde vedlikeholdet kr 1 282 841. Dette utgjør kr 348 841 mer enn budsjettert. Dette har hovedsakelig vært løpende bytter av vinduer samt arbeid med en balkong.

Andre driftskostnader

Totalt var dette kr 939 914 i fjor hvor ca 92 % utgjør sameiets vaktmestertjeneste med Asker & Bærum Vaktmestertjenester og sameiets renholdstjenester som utføres av Grønt Renhold. Begge disse avtalene er reforhandlet for 2026.

Styrehonorar og personalkostnader

Sameiet har ekstern styreledelse med egen avtale godkjent av årsmøte 2024 og utgjør kr 15 000 pr mnd. Avtalens varighet er fram til sameiets ordinære årsmøte 2026. Styrets øvrige medlemmers honorar for styreperioden 2024/2025 ble vedtatt på årsmøtet 2025 og utbetalt i 2025. Samme honorar foreslås for styreperioden 2025/2026

Sameiet benytter Øistein Barhaugen til mindre løpende driftsoppgaver som utføres på timer. Dette er en gunstig løsning for sameiet og utgjorde i 2025 kr 29 950. Dette kostnadsføres under *personalkostnader.*

Energi

Sameiets har en kollektiv strømavtale hos Fjordkraft. Kostnaden var kr 186 597 lavere enn budsjettert. Sameiet tegnet Norgespris på sine kollektive avtaler høsten 2025.

Tekst	2025	2024	2023	2022	2021
Strømkostnad	Kr 689 196	Kr 716 403	Kr 781 084	Kr 925 246	757 067
Forbruk kWh	501 624	541 027	555 621	363 397	n/a

Sameiets lån

Fossum Boligsameie har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente per 1. april 2026 6,44 % p.a. Effektiv rente er 7,09 %. Disse lånene ble tatt opp i forbindelse med oppgangsoppussingen i 2019 og rørrehabiliteringen 2022. Lånene er også omtalt i note 16 i sameiets årsregnskap.

Sameiets økonomi

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

Til dekning av løpende drifts – og vedlikeholdsoppgaver vil styret vurdere å øke felleskostnadene med opp til 10 % fra 1 juli 2026.

Vedlikehold av østfasaden vil bli finansiert med kapitalinnkreving. Vi vil søke å dele innkrevingen over flere innbetalinger.

Innkreving per million er:

Leilighetsstr. kvm	Beløp		Leilighetsstr. kvm	Beløp
43,0	kr 5 405,96		102,0	kr 7 852,10
45,0	kr 5 488,88		103,5	kr 7 914,29
52,0	kr 5 779,10		109,0	kr 8 142,32
60,0	kr 6 110,78		110,0	kr 8 183,78
94,5	kr 7 541,15		111,5	kr 8 245,97
100,0	kr 7 769,18		112,0	kr 8 266,70

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FOSSUM BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLJHJ-OQLCF-XZSOG-NFKXE-6E14T-GOCGX

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-16 13:20:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HLJHJ-OQLCF-XZ5OG-NFKXE-6E14T-GOCGX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

FOSSUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990235996, KLIENTNR. 8201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 446 683	9 373 986	9 783 052	9 238 000
Ladeinntekter elbil		222 587	142 157	200 000	150 000
Andre inntekter	3	623 501	306 759	69 000	69 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 292 771**	**9 822 902**	**10 052 052**	**9 457 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 446	-188 101	-307 000	-310 500
Styrehonorar	5	-383 000	-551 039	-375 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-18 883	-17 349	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-196 548	-202 735	-214 000	-205 000
Konsulenthonorar		-45 098	-56 823	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 301 794	-1 282 841	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-740 320	-708 977	-780 000	-829 000
Kommunale avgifter	8	-1 581 733	-1 808 655	-1 768 000	-1 890 000
Energi/fyring	9	-689 196	-716 403	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-840 623	-813 826	-826 000	-866 000
Andre driftskostnader	10	-939 914	-905 232	-910 000	-950 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 829 555**	**-7 251 979**	**-7 031 000**	**-7 277 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 463 216**	**2 570 923**	**3 021 052**	**2 180 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 666 748	5 470 062	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 129 965**	**8 040 985**	**3 021 052**	**2 180 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 475	10 404	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 423 039	-2 001 044	-1 961 000	-3 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 402 564**	**-1 990 640**	**-1 951 000**	**-2 990 000**
ÅRSRESULTAT		**5 727 400**	**6 050 345**	**1 070 052**	**-810 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		5 727 400	6 050 345		

FOSSUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990235996, KLIENTNR. 8201

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 614	39 464
Forskuddsbetalte kostnader		956 628	437 471
Andre kortsiktige fordringer	13	81 538	60 350
Driftskonto OBOS-banken		97 582	840 512
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 135	12 000
Sparekonto OBOS-banken		514 887	145 118
SUM OMLØPSMIDLER		**1 706 385**	**1 534 916**
SUM EIENDELER		**1 706 385**	**1 534 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-17 303 621	-23 031 021
SUM EGENKAPITAL		**-17 303 621**	**-23 031 021**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 654 344	23 617 312
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 654 344**	**23 617 312**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 601	455 466
Leverandørgjeld		260 317	465 215
Skyldige offentlige avgifter	17	19 915	16 570
Påløpte renter		6 581	8 968
Påløpte avdrag		1	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 247	2 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		**355 662**	**948 625**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 706 385**	**1 534 916**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 09.04.2026
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Frog Arntzen/s/ Jonny Andersson/s/ Margrethe Moe/s/

Anette Syverud/s/ Håkon Frydenberg-Landbø/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader likt	2 821 824
Felleskostnader brøk	2 782 884
Garasje	152 823
TV/bredbånd	849 528
Leie/felleskostnader tidl.år	-7 197
Tilleggsareal	128 388
Lånekostnad I	266 766
Lånekostnad II	1 272 113
Lånekostnad III	1 218 494
Regulering Lånekostnad I	-2 289
Regulering Lånekostnad II	-24 111
Regulering Lånekostnad III	-12 539
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 446 683**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	73 857
Kapitalinnkalling	545 794
Portåpner	3 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**623 501**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 950
Påløpte feriepenger	-3 744
Arbeidsgiveravgift	-58 752
SUM PERSONALKOSTNADER	**-92 446**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-383 000
SUM STYREHONORAR	**-383 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 883
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 883**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-675 213
Drift/vedlikehold VVS	-191 000
Drift/vedlikehold elektro	-16 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 994
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-245 342
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 312
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 301 794**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-895 627
Feie- og tilsynsgebyr	-36 818
Renovasjonsgebyr	-649 289
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 581 733**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-689 196
SUM ENERGI / FYRING	**-689 196**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-4 252
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 320
Annet driftsmateriale	-1 320
Vaktmestertjenester	-592 725
Renhold ved firmaer	-270 300
Andre driftskostnader	-33 538
Trykksaker	-840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 932
Kontingenter	-6 300
Bank- og kortgebyr	-4 381
Øreavrunding	24
Velferdskostnader	-3 990
Tap på fordringer	-40
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-939 914**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 887
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 495
Andre renteinntekter	1 483
SUM FINANSINNTEKTER	**20 475**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-974 550
Pantegjeldsrenter	-448 489
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 423 039**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	81 390
Til gode av eierne	148
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**81 538**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-13 874 655
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. tidligere års prinsippendring	-13 512 061
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	6 416 347
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 666 748
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-17 303 621**

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

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2019	-17 120 000	
Nedbetalt tidligere	9 384 284	
Nedbetalt i år	2 151 831	
		-5 583 885
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Økning 2023	-14 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 618 404	
Nedbetalt i år	2 811 137	
		-13 070 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 654 344**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 135
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 780
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 915**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 744
Gjeld til ansatte og eiere	-503
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 247**

INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring § 17
Forslagstiller styret.

Det ble i ekstraordinært årsmøte i sameiet avholdt 7. oktober 2020 vedtatt blant annet en vedtektsendring av sameiets § 17 som heter g*odkjenne vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikeholdsbehov som måtte oppstå i perioden mellom to årsmøter og som kun krever beslutning tatt med vanlig flertall, kan håndteres av styret.*

Ved en inkurie så har den falt ut av sameiets nåværende vedtekter.

Forslag til vedtak: Styret ber sameiets årsmøte vedta foreslåtte endring slik at sameiets vedtekt § 17 samsvarer med det som ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2020. Ny § 17 vil da ha følgende bestemmelse:

§ 17 Saker som skal behandles på årsmøtet
På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenne resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godkjenne vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikeholdsbehov som måtte oppstå i perioden mellom to årsmøter og som kun krever beslutning tatt med vanlig flertall, kan håndteres av styret.
5. Driftsbudsjett
6. Valg av revisor
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av styremedlemmer til grendehuset
9. Valg av valgkomité på tre medlemmer
10. Eventuell godtgjørelse til styret
11. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

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

B) Vedtektsendring § 3
Forslagsstiller styret

Vedtekter i Fossum Boligsameie 2002 til 2025

I 2002 vedtok årsmøtet retningslinjer for utbygging av østfasaden. I tillegg ble det vedtatt endring i § 3 som følger – endringen er avsnittet som starter med Sameiere som ønsker....Avsnittet ble den gang tatt inn etter anbefaling fra juristene som var engasjert i forbindelse med rammeavtale for utbygging av østfasaden.

Bilde fra sameiets vedtekter fra 2002

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan fore-tas.

Sameiere som ønsker å innlemme balkong tilgrenset den enkelte seksjon som en del av denne, plikter å overholde retningslinjer fastsatt av sameimøtet. Retningslinjene følger vedlagt som en del av Fossum Boligsameiets vedtekter.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

I årsmøtet i 2019 ble det fremmet følgende forslag som ble vedtatt. Det ble ***ikke*** votert over å ta ut avsnittet Sameiere som ønsker å.....

7.2. Endringer i § 3 Rettslig rådighet over seksjon

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon
Avsnitt 1 og 2 går ut: Forslag til ny tekst:

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

[redacted]

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

Forslag til vedtak: Endring og ny tekst tas inn og blir gjeldende vedtekt

Vedtak : Vedtatt med mer enn 2/3 flertall. Styret fikk samtidig fullmakt til å endre ordlyd i forslaget slik at det fremstår klarere og bedre forståelig.

Bilde fra årsmøteprotokoll 2019

Styret har i 2025 engasjert jurist i forbindelse med regler og ansvar i for enheter som har/eller ønske å bygge ut østfasaden og blitt anbefalt at avsnittet som ble tatt ut i 2019 må tas inn igjen.

Styret ber om årsmøtets godkjennelse for at teksten under legges til sameiets § 3: Rettslig råderett over seksjonen

Sameiere som ønsker å innlemme balkong tilgrenset den enkelte seksjon som en del av denne, plikter å overholde retningslinjer fastsatt av sameiermøtet. Retningslinjene følger vedlag som en del av Fossum Boligsameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Styret ber sameiets årsmøte vedta foreslåtte endring slik at sameiets vedtekt § 3 vil da ha følgende bestemmelse:

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

Sameiere som ønsker å innlemme balkong tilgrenset den enkelte seksjon som en del av denne, plikter å overholde retningslinjer fastsatt av sameiermøtet. Retningslinjene følger vedlag som en del av Fossum Boligsameiets vedtekter.

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

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

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret fra og med våren 2026 i Tryg Forsikring med polisenummer 3926437. Tidligere var denne hos IF Skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

Valgkomiteens innstilling – Fossum Boligsameie Årsmøte, 28 april 2026

Innstilling fra valgkomiteen – Årsmøte 2026

Fossum Boligsameie

Valgkomiteen har i sitt arbeid lagt særlig vekt på kontinuitet, kompetanse og stabil drift i en periode med omfattende vedlikeholdsprosjekter i sameiet. Styret består i dag av medlemmer med komplementær erfaring, alder, kjønn og faglig bakgrunn. Denne sammensetningen vurderes som en styrke, og bidrar til et balansert og godt styrearbeid.

1. Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av to sittende styremedlemmer for en ny periode på 2 år. Begge har bidratt med solid innsats og kompetanse i inneværende periode, og komiteen vurderer kontinuitet som særlig viktig i den fasen sameiet nå står i.

2. Valg av styreleder

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av nåværende ekstern styreleder.

I henhold til vedtektene velges styreleder normalt for en periode på 2 år. Valgkomiteen anbefaler likevel at styreleder for kommende periode velges for 1 år.

Begrunnelse:

Det foreligger per i dag ingen interne kandidater som har meldt seg aktuelle til rollen.

En ettårig periode gir valgkomiteen nødvendig fleksibilitet til å kunne vurdere og eventuelt innstille en intern kandidat ved neste valg.

Løsningen sikrer kontinuitet og tilgang på nødvendig kompetanse i en kritisk fase av pågående prosjekter.

3. Langsiktig vurdering

Fossum Boligsameie nærmer seg nå fullføring av flere større vedlikeholdsprosjekter. Når disse er avsluttet og sameiet går over i en mer normal driftsfase, vurderer valgkomiteen at forholdene vil ligge bedre til rette for å rekruttere en intern styreleder.

4. Konklusjon

Valgkomiteen anbefaler årsmøtet å støtte innstillingen i sin helhet.

Valgkomiteen Fossum Boligsameie. Eiksmarka 05.04.2026

Hans Hubert og Ingvild Bøhm-Pedersen

Fossum Boligsameie Valg 2026

Dagens styre

På valg- styret:

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

Ikke på valg:

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

På valg- komiteer 2026

17 mai arrangementskomité 2026	2 kandidater	1 år
Valgkomité	3 kandidater	1 år

Innstilling for valg:

Leder	Carl Fredrik Arntzen	2026-2027
Styremedlem	Jonny Andersson	2026-2028
Styremedlem	Margrethe Moe	2026-2028
Varamedlem	Kristina Kristiansen	2026-2028

17. mai-komité - kandidat 1	Håkon Frydenberg	1 år
17. mai-komité - kandidat 2	Kari Helsem	1 år

Valgkomite - kandidat 1	Hans Hubert	1 år
Valgkomite - kandidat 2	Cathrine Fiksdal	1 år
Valgkomite - kandidat 3		Velges i årsmøte

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Fossum Boligsameie

Oslo / 07.04.2026



Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Fossum Boligsameie org nr 990 235 996 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Fossum Boligsameie for en periode på ett år fra våren 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Fossum Boligsameie skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for sameiets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, seksjonseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Sameiet skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Fossum Boligsameie skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 192 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av forsikringssaker, diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Carl Fredrik Arntzen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Fossum Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE
I
ORDINÆRT ÅRSMØTE FOSSUM BOLIGSAMEIE 28. APRIL 2026

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

FOSSUM BOLIGSAMEIE

Eierens underskrift og dato:

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

VEDTEKTER
for
FOSSUM BOLIGSAMEIE

Endret 3. april 1991, 7. april 1992, 23. mars 1993, 21. juni 1993, 25. november 1996, 11. mars 1998, 17. mars 1999, 08. april 2002, 31. mars 2004, 20. mars 2007, 29. mars 2011, 24. april 2012, 21. mars 2017, 15 mars 2018, 27. mars 2019, 13. juni 2019 og 7. oktober 2020, 18. april 2024, 23.april 2025

---

§ 1
Innledning

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseiers plikter

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

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

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

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

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

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

b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger. Flere seksjonseiere har i forbindelse med oppussing av egen leilighet valgt å skifte ut vinduer og terrassedør. Hvis opprinnelige dører og

vinduer fremdeles anses som holdbare, og ikke viser tegn til å måtte byttes ut, må utskiftingen helt og holdent dekkes av seksjonseier selv. I tilfeller hvor seksjonseier velger å skifte ut standard terrassedør med skyvedør eller kvalitet utover std dør, er denne å regne som seksjonseiers eie. Alt vedlikehold og reparasjoner av denne dekkes heretter av seksjonseier selv.

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

c. Forvalte garasjeanleggene.

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

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

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

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

§ 8

Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

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

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

§9
Stiftelsen Fossum Grendehus

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

§ 10
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av kapitalkostnader.

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

Eventuelle låneopptak skal legges frem og godkjennes på årsmøte.

§11
Kameraovervåkning ved garasjeportene

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

§12
Forsikring

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

§ 13
Vedlikeholdsfond

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

§ 14
Mislighold

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§ 15
Årsmøtet

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

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

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

§ 16
Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

§ 17
Saker som skal behandles på årsmøtet

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 18
Møteledelse og protokoll

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

§ 19
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet,
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere
e) Begrensninger i den rettslige rådighet
f) Endringer i fordelinger av felleskostnader
g) Endring i fordeling av inntekter til fellesarealer.

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

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

§ 20
Styret

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

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

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

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

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

§ 21
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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

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

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

§ 22
Mindretallsvern

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

§ 23
Revisor

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

§ 24
Legalpant og avtalepant

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

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

§ 25
Tvister

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

§ 26
Vedtektsendring

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

§ 27
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 28
Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR FOSSUM BOLIGSAMEIE

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

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Garasjeplassen skal holdes ryddig og ren av bileierne.

    Se også vedlegg – Regler for felles garasjeanlegg.

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

Følgende husdyrholds-regler gjelder:

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

13. Røyking

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

14. Dugnad

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

15. Brannforskrifter

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

16. Annet

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

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

17. Klager

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

18. Erstatningsplikt

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

19. Endring av reglene

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

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGLER FOR FELLES GARASJEANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll fra ordinært årsmøte i Fossum Boligsameie

Møtedato: 28. april 2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Derbystuen på Øvrevoll

Til stede: 41 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning var representert ved Sofie Frisk

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen.

---

1. Konstituering

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

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

C) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
Som protokollvitne ble Tilman Köberlein foreslått.
Vedtak: Valgt

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøte var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Vedtatt

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

3. Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for sameiet ble presentert
Vedtak: Godkjent

Document ID 092221155575767419 BESKRIVTET

---

4. Driftsbudsjett

Driftsbudsjett for sameiet ble presentert
Vedtak: Godkjent

---

5. Godtgjørelser

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.
Vedtak: Vedtatt

---

6. Valg av revisor

Sameiets revisor er BDO.
Vedtak: Vedtatt

---

7. Innkomne forslag, endring av sameiets vedtekt § 17

Se årsmøtets innkalling for saksfremstilling.

Forslag til vedtak: Styret ber sameiets årsmøte vedta foreslåtte endring slik at sameiets vedtekt § 17 samsvarer med det som ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2020. Ny § 17 vil da ha følgende bestemmelse:

§ 17 Saker som skal behandles på årsmøtet
På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenne resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godkjenne vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikeholdsbehov som måtte oppstå i perioden mellom to årsmøter og som kun krever beslutning tatt med vanlig flertall, kan håndteres av styret.
5. Driftsbudsjett
6. Valg av revisor
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av styremedlemmer til grendehuset
9. Valg av valgkomité på tre medlemmer
10. Eventuell godtgjørelse til styret
11. Andre saker er nevnt i innkallelsen

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

Document ID 092221155575767419 BESKYTTET

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

8. Innkomne forslag, endring av sameiets vedtekt § 3

Se årsmøtets innkalling for saksfremstilling

Forslag til vedtak: Styret ber sameiets årsmøte vedta foreslåtte endring slik at sameiets vedtekt § 3 vil da ha følgende bestemmelse:

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

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

Sameiere som ønsker å innlemme balkong tilgrenset den enkelte seksjon som en del av denne, plikter å overholde retningslinjer fastsatt av sameiermøtet. Retningslinjene følger vedlagt som en del av Fossum Boligsameiets vedtekter.

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

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

Vedtak: Vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 46
Antall stemmer mot vedtaket: 1

---

9. Valg av styremedlemmer

A) Som styreleder for ett år ble Carl Fredrik Arntzen valgt.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B) Som styremedlemmer for to år ble Jonny Andersson og Margrethe Moe valgt
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Document ID 092221155575767419 BESTÅTTET

C) Som varamedlem for ett år ble Kristina Kristiansen valgt
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D) Som 17. mai-komité, kandidat 1 for ett år ble Håkon Frydenberg valgt
Som 17. mai-komité, kandidat 2 for ett år ble Kari Helsem valgt
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E) Som valgkomité - kandidat 1 for ett år ble Hans Hubert valgt
Som valgkomité - kandidat 2 for ett år ble Cathrine Fiksdal
Som valgkomité - kandidat 3 for ett år ble Totto Hall
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 19:30

Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Protokollvitne
Navn: Tilman Köberlein /s/

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 14.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07225267	3351	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6865
07225330	3846	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	7349

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 14.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Syd-Fossum 59, 1359 EIKSMARKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 158 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 12 896 m^2 **Arealbruk** Naturområde,Framtidig
	Delareal 18 309 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	1 656 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200701 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200701)	
Navn	KOMMUNEDELPLAN LYSAKER - OG SØRKEDALSVASSDRAGET	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12943/200701.pdf	
Delarealer	**Delareal**	9 m^2
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
	Områdenavn	AN_
	Delareal	12 896 m^2
	Arealbruk	Naturområde,Framtidig
	Områdenavn	GN_

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 31/144		
Utskriftsdato	14.09.2026	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

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

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.09.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

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

Enkeltminner

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

Lokaliteter

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 144, Seksjonsnr 93	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Syd-Fossum 59, gatenr 2254	**Grunnkrets:**	1301	Østre Bærumsmarka 01
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060302	Eiksmarka
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.11.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/138
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	31 213,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/31/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/31/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/51	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/52	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/53	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/54	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/55	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/56	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/57	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/58	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/59	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/60	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/61	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/62	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/63	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/64	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Mottaker	3201/31/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/93	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/128	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/132	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

			Mottaker	3201/31/144/0/133	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/134	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/135	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/136	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/137	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/138	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/31/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/31/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/51	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/52	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/53	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/54	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/55	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/56	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/57	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/58	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/59	0,0
			Mottaker	3201/31/144/0/60	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Mottaker	3201/31/144/0/61	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/62	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/63	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/64	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/93	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/128	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Mottaker	3201/31/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/132	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/133	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/134	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/135	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/136	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/137	0,0
Mottaker	3201/31/144/0/138	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Syd-Fossum 59	H0403	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 714,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 714,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	16188905			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

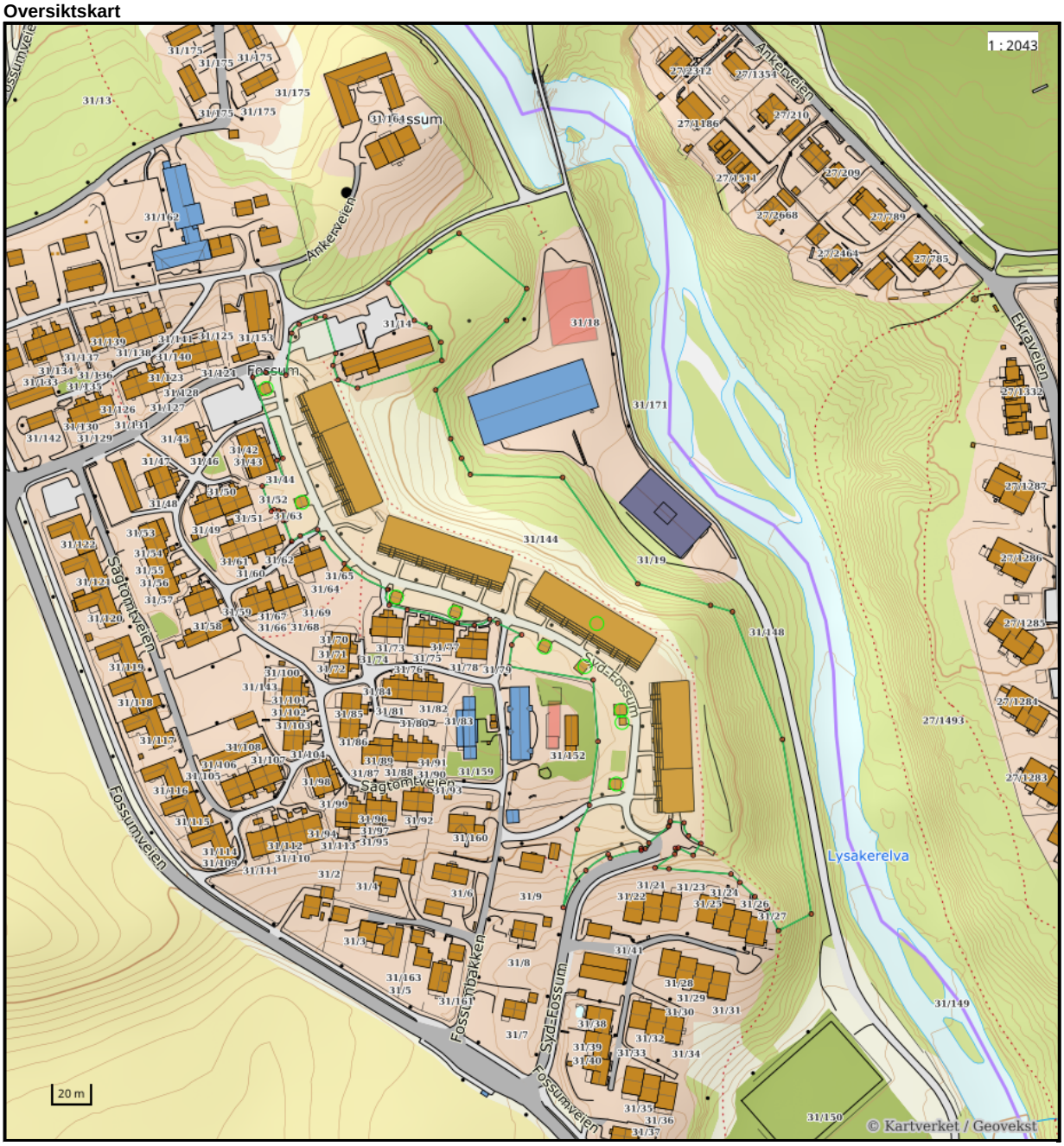
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 105,0		1 105,0				
H01	9		1 011,0		1 011,0				
H02	9		956,0		956,0				
H03	9		866,0		866,0				
H04	9		776,0		776,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

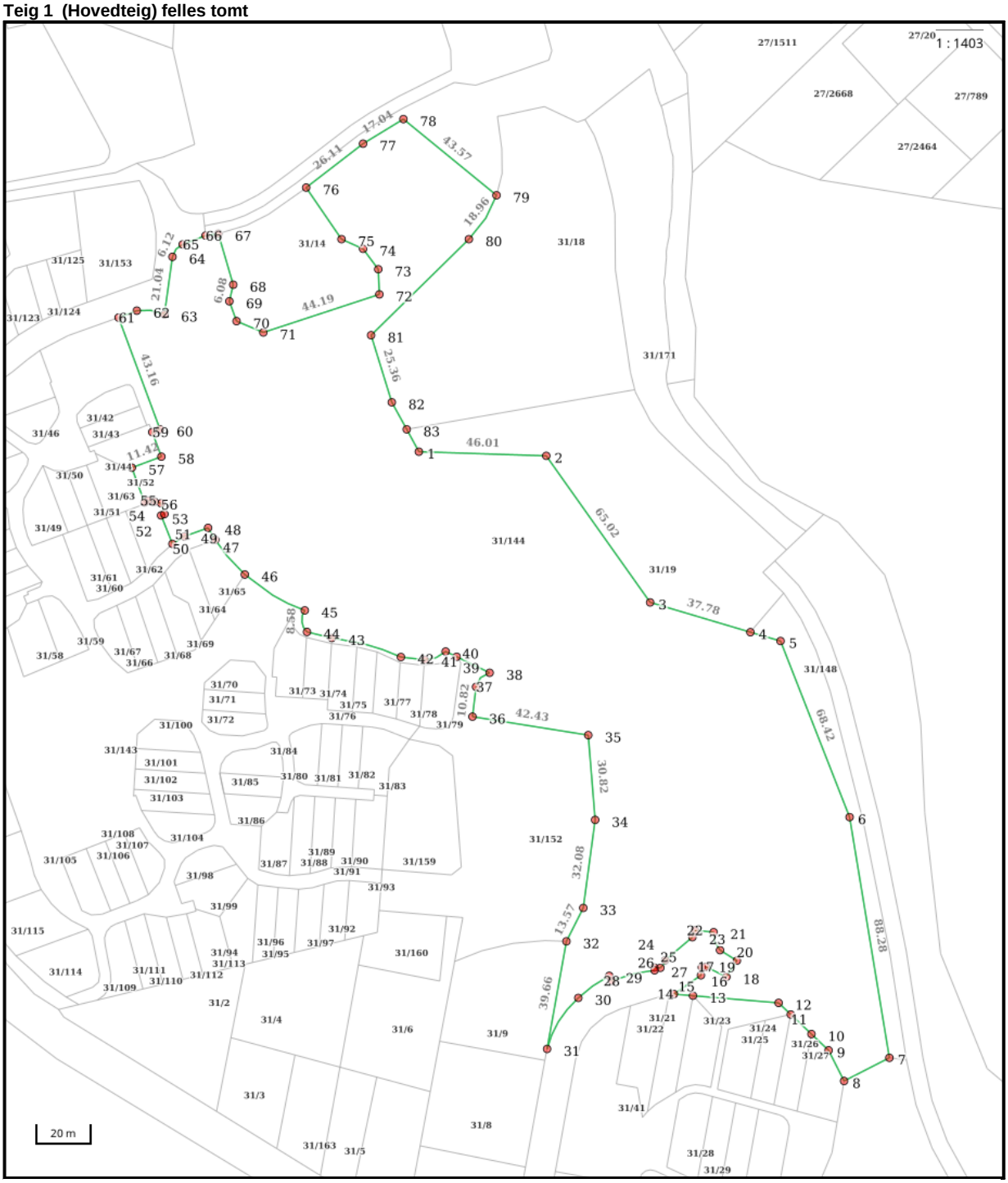
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 31 213,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 081,39	590 818,37	46,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 084,08	590 864,30	65,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 034,69	590 906,59	37,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 027,22	590 943,62	11,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 024,94	590 954,84	68,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 963,74	590 985,44	88,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 878,30	591 007,67	18,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 868,39	590 992,13	12,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 878,92	590 985,55	8,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 884,28	590 978,80	10,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 890,69	590 970,70	6,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 894,42	590 965,99	31,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 894,19	590 934,92	6,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 894,15	590 927,94	11,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 901,87	590 937,06	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 904,76	590 937,13	1,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 905,14	590 938,65	8,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 902,07	590 946,34	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 908,29	590 949,55	7,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 647 911,54	590 943,17	7,18m	Terrengmålt	13	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 647 917,81	590 940,26	6,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 647 917,89	590 933,42	2,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 647 915,34	590 932,77	12,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 647 906,19	590 923,76	3,44m	Terrengmålt	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 647 903,21	590 922,26	2,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 647 903,06	590 920,04	1,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 647 902,07	590 920,22	16,03m	Terrengmålt	13	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 647 896,89	590 905,14	1,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 647 898,61	590 904,13	13,86m	Terrengmålt	13	-47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 647 889,63	590 893,64	22,00m	Terrengmålt	13	-37,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 647 870,19	590 884,04	39,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 647 909,69	590 887,56	13,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 647 922,32	590 892,51	32,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 647 954,37	590 893,93	30,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 647 984,73	590 888,64	42,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 647 987,62	590 846,31	10,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 647 998,44	590 846,63	7,65m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 648 004,05	590 851,05	13,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 648 008,69	590 838,69	4,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 648 010,27	590 834,48	8,33m	Terrengmålt	13	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 648 006,51	590 827,27	8,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 648 006,75	590 818,57	26,02m	Terrengmålt	13	-77,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 648 011,37	590 793,09	9,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 648 012,73	590 783,89	8,58m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 648 020,47	590 782,46	25,48m	Terrengmålt	13	64,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 648 031,41	590 759,63	16,53m	Terrengmålt	13	64,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 648 042,95	590 747,86	5,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 648 047,07	590 744,88	9,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 648 043,20	590 736,60	5,09m	Terrengmålt	13	-40,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 648 040,05	590 732,61	11,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 648 049,99	590 727,59	1,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 648 050,56	590 728,71	4,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 648 054,35	590 727,11	2,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 648 054,71	590 724,67	2,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 648 054,88	590 722,50	1,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 648 054,07	590 721,18	13,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
57	6 648 066,23	590 715,39	11,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Vedlegg: Kommunalinformasjon

58	6 648 071,15	590 725,70	9,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 648 079,71	590 721,62	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 648 081,00	590 724,33	43,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 648 119,96	590 705,77	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 648 122,98	590 712,09	10,25m	Terrengmålt	13	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 648 122,55	590 722,13	21,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 648 143,57	590 723,11	6,12m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 648 148,37	590 726,47	8,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 648 152,38	590 734,38	4,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 648 153,48	590 738,91	19,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 648 135,49	590 745,96	6,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 648 129,47	590 745,12	7,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 648 122,55	590 748,30	10,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 648 119,32	590 758,38	44,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 648 136,88	590 798,93	9,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 648 145,84	590 797,70	9,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 648 152,68	590 791,52	8,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 648 155,47	590 783,44	22,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 648 172,91	590 769,01	26,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 648 190,66	590 788,16	17,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 648 200,83	590 801,83	43,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 648 176,39	590 837,90	18,96m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 648 159,67	590 829,34	49,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 648 121,83	590 797,32	25,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 648 098,38	590 806,97	11,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 648 089,10	590 813,20	9,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

BÆRUM KOMMUNE
OMRÅDEUTVIKLING

NOTAT

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

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

Dokument: 41 64 359

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKER- OG SØRKEDALSVASSDRAGET

§ 1 Hensikt med planen

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

§ 2 Hovedformål

2.1 Arealformål

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

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

2.2 Hensynssoner

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

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

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Kabler og ledninger

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

Bestemmelse til arealformål

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **14/20656**
J.post ID: 14/234078

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	28.11.2014	3819/14

Adresse - Tiltak: Syd-Fossum 57 - utvidelse av 2 leiligheter på eksisterende terrasse
Gnr/Bnr: 31/144
Tiltakshaver: Jan Fredrik Vogsborg
Ansvarlig søker: Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Marlow Arkitekter AS

Gamle Ringeriksvei 56

1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/26806 - 18/264109/JMORK	06.12.2018

Adresse - Tiltak:	Syd Fossum 57 - tilbygg
Gnr/Bnr:	31/144
Tiltakshaver:	Stig Eilert Paulsen
Ansvarlig søker:	Marlow Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Trygg Vvs AS
Bygg 9 A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/16869 - 23/252598/JKN	12.12.2023

Adresse - Tiltak:	Syd-Fossum 57-61 - endring i brannskille
Gnr/Bnr:	31/144
Tiltakshaver:	Fossum Boligsameie
Ansvarlig søker:	Trygg Vvs AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan j.post ID 23/249923 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:	Besøksadresse:	Org. nr:	**KLART SPRÅK?**
Postboks 700	Arnold Haukelands	Bank:	**Hjelp oss å bli bedre:**
1304 SANDVIKA	plass 10	Telefon:	**klartsprak@baerum.kommune.no**
E-post: post@baerum.kommune.no		Faks:	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

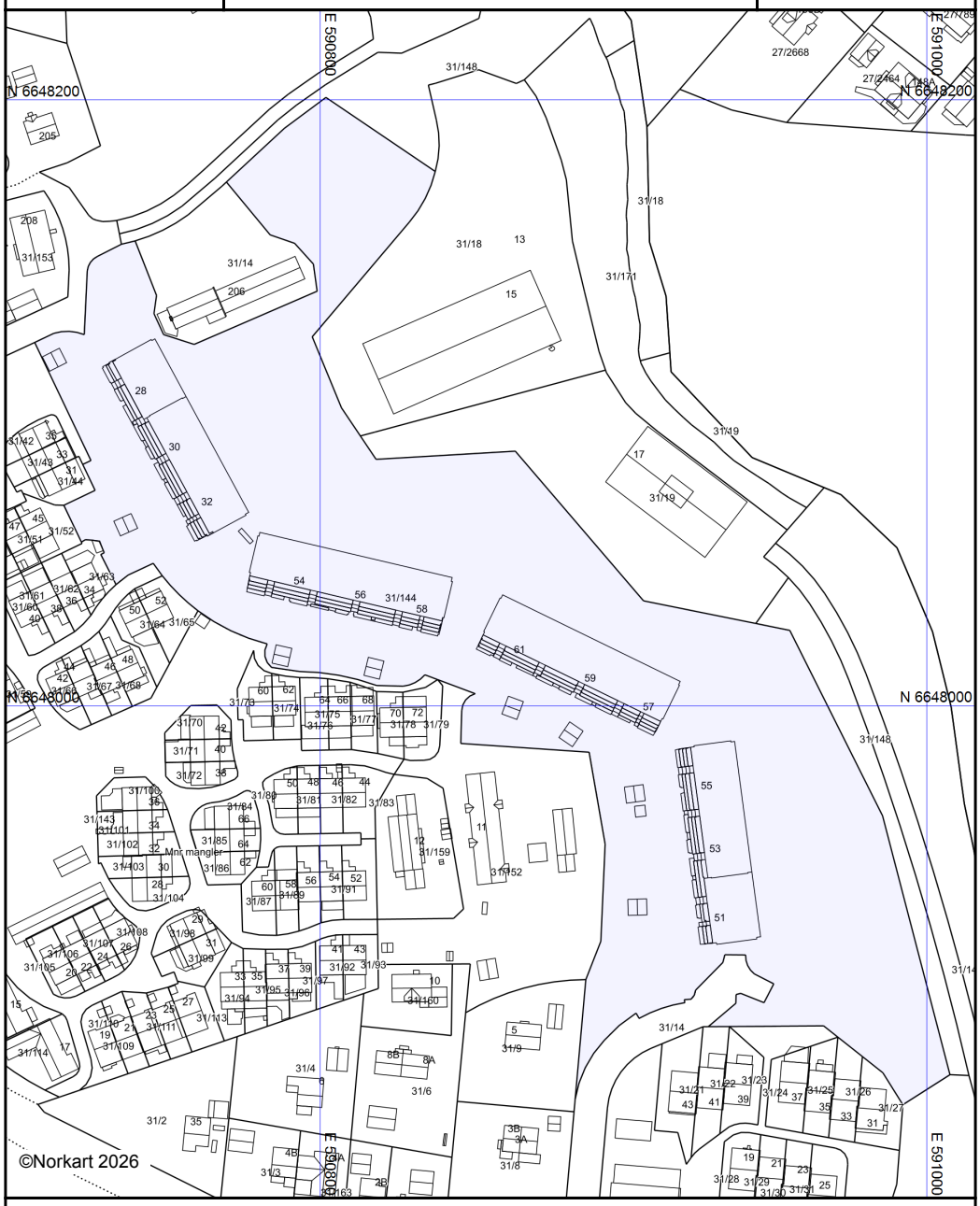
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/144/0/93
Adresse: Syd-Fossum 59
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	31	**Bnr**	144	**Fnr**	0	**Snr**	93
Adresse	Syd-Fossum 59 , 1359 EIKSMARKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1980/617	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1981/654	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1981/655	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2000/2013	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/2692	Syd Fossum 57 til 61 og Fossumhavene 54 til 58 - tilbygg og fasadeendring blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2009/15048	Syd-Fossum 57 - 59 og 61 - fasaderehabilitering boligblokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2014/20656	Syd-Fossum 57 - utvidelse av 2 leiligheter på eksisterende terrasse	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/22654	Syd-Fossum 57 - oppføring av utebod på terrasse	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/26806	Syd Fossum 57 - tilbygg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2020/20508	Sydfossum 59 - bytte av sluk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2021/1492	Syd-Fossum 57 - skifte av sluk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2021/6440	Syd-Fossum 57 - rehabilitering av skorstein	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/6442	Syd-Fossum 57 - tilbygg/fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2022/16869	Syd-Fossum 57-61 - endring i brannskille	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/2854	Syd-Fossum 59 - utvidelse av eksisterende soverom på terrasse - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2023/221	Syd-Fossum 57-59-61 - rehabilitering av skorsteiner	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

1710070008BKO707428

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 617-80

Adresse Fossumhavene

Gnr: 31 Bnr: 14 Tomt nr. B2

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2.12.82

Arbeidets art: Blokk m/36 leiligheter

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: Ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 24.5.83
For bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f

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

171007000 8BK0707430

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

OSLO 2

Harald Buhs
c/o Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19

OSLO 3

Jnr.
617-80 SH/ÅH
bilag 21

Dato
25.2.1982

BLOKK M/3ØLEILIGHETER PÅ GNR. 31 BNR. 14 TOMT B2, FOSSUM
BYGGEHERRE: LØVENSKIOLD-VÆKERØ

Vi viser til befaring 24.2.82 vedrørende midlertidig brukstillatelse for blokk B2 oppgang 59 på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen hadde bygningskontrollen ikke noe å bemerke til det bygningstekniske.

Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Ferdigattest vil bli utstedt når utomhusplan er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

Gjenpart til:

Mona Synøve Christensen
Eiendomssjefens kontor
her

1710070008BK0707424

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

OSLO 2

Harald Buhs
c/o Selvaag-Bygg
P.B. 100 - Vinderen

OSLO 3

Jnr.
617-80 SH/ÅH
bilag 21

Dato
19.2.1982

BLOKK M/36 LEILIGHETER PÅ GNR. 31 BNR. 14 TOMT B2, FOSSUM
BYGGHERRE: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til befaring 17.2.82 vedrørende midlertidig brukstillatelse for blokk B2, vei 2254 oppgang 57, på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen hadde bygningkontrollen ikke noe å bemerke til det bygningstekniske.

Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Ferdigattest vil bli utstedt når utomhusplan er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Horseth

Gjenpart til:

Mona Christensen
Eiendomssjefens kontor
her

Vedlegg: Kommunalinformasjon

171007000 8BK0707432

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

OSLO 2

Harald Buhs
Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19
OSLO 3

Jnr.
617-80, SH/BH

Dato
4.3.1982

BLOKK M/36 LEILIGHETER PÅ GNR. 31 BNR. 14 TOMT NR. 2 AV FOSSUM
BYGGEHERRE: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til befaring 3. mars d.å. vedrørende midlertidig brukstillatelse for blokk B.2 oppgang 61 på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen hadde bygningskontrollen ikke noe å bemerke til det bygningstekniske.

Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Ferdigattest vil bli utstedt når utomhusplan er opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

Gjenpart til:

Mona Synnøve Christensen
Eiendomssjefens kontor, her

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/2692**
J.post ID: 08/102289

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.12.2008	7018/0

Adresse - Tiltak:	Syd Fossum 57 til 61 og Fossumhavene 54 til 58 - tilbygg og fasadeendring blokk		
Gnr/Bnr:	31/144	Mottatt:	26.06.2008
Tiltakshaver:	Fossum Boligsameie	Mangelbrev:	03.07.2008
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt MNAL Knut Nergaard	Komplett:	14.11.2008

FERDIGATTEST LEILIGHET/ SEKSJONSNR. 100

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Takstmann Rune Stærkeby	485159

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Hanne Høybach

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
06.NOV81 24187
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring

til
Herredsskriveren i Asker og Bærum

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner av:

A. Syd-Fossum 51, 53 og 55 (Blokk 1),
B. Syd-Fossum 57, 59 og 61 (Blokk 2),
C. Fossumhavene 54, 56 og 58 (Blokk 3) og
D. Fossumhavene 28, 30 og 32 (Blokk 4)
alt beliggende på gnr. 31, bnr. 144 i Bærum.

1. På eiendommen er oppført i alt 4 boligblokker med i alt 138 leiligheter.

   Eiendommen begjæres oppdelt i 138 selveierseksjoner.

2. Hver selveierseksjon består av en ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/138. Til hver selveierseksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt selveierseksjonen.

   Hver av blokkleilighetene og en del av rekkehusleilighetene på boligfeltet Fossum Syd hver har bruksrett til 1 garasjeplass på grasjearealene under blokkene.

3. Sameierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett som de ellers måtte ha etter gjeldende norsk rett.

4. Boligsameiet er under stiftelse. Sameiets fellesutgifter skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med sameiets vedtekter.

Oslo, den 29/10 1981

.....
Harald Løvenskiold

.....
p.v. Carl Otto Løvenskiold
if. fullmakt.

Vedlegg: 1. Fordelingsliste med tinglysingsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysningsgjenpart.
3. Snitt langfasader med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksj.-nr.	Adresse	Etg.	Bruksareal m²	Antall rom	Sameie-brøk
1	Fossumhavene 28	1	112	4	1/138
2	"	1	45	2	1/138
3	"	1	110	3	1/138
4	"	2	111.5	5	1/138
5	"	2	60	2	1/138
6	"	2	110	4	1/138
7	"	3	103.5	4	1/138
8	"	3	52	2	1/138
9	"	3	108.5	4	1/138
10	Fossumhavene 30	1	112	3	1/138
11	"	1	45	2	1/138
12	"	1	110	3	1/138
13	"	2	111.5	4	1/138
14	"	2	60	2	1/138
15	"	2	110	4	1/138
16	"	3	103.5	4	1/138
17	"	3	52	2	1/138
18	"	3	102	4	1/138
19	"	4	94.5	4	1/138
20	"	4	43	2	1/138
21	"	4	100	4	1/138
22	Fossumhavene 32	1	112	3	1/138
23	"	1	45	2	1/138
24	"	1	110	4	1/138
25	"	2	111.5	4	1/138
26	"	2	60	2	1/138
27	"	2	110	5	1/138
28	"	3	103.5	4	1/138
29	"	3	52	2	1/138
30	"	3	102	4	1/138
31	"	4	94.5	4	1/138
32	"	4	43	2	1/138
33	"	4	100	4	1/138
34	Fossumhavene 54	1	112	4	1/138
35	"	1	45	2	1/138
36	"	1	110	3	1/138
37	"	2	111.5	5	1/138
38	"	2	60	2	1/138
39	"	2	110	4	1/138

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksj.-nr.	Adresse	Etg.	Bruksareal m²	Antall rom	Sameie-brøk
40	Fossumhavene 54	3	103.5	4	1/138
41	"	3	52	2	1/138
42	"	3	102	4	1/138
43	"	4	94.5	4	1/138
44	"	4	43	2	1/138
45	"	4	100	4	1/138
46	Fossumhavene 56	1	112	3	1/138
47	"	1	45	2	1/138
48	"	1	110	3	1/138
49	"	2	111.5	4	1/138
50	"	2	60	2	1/138
51	"	2	110	4	1/138
52	"	3	103.5	4	1/138
53	"	3	52	2	1/138
54	"	3	102	4	1/138
55	"	4	94.5	4	1/138
56	"	4	43	2	1/138
57	"	4	100	4	1/138
58	Fossumhavene 58	1	112	3	1/138
59	"	1	45	2	1/138
60	"	1	110	4	1/138
61	"	2	111.5	4	1/138
62	"	2	60	2	1/138
63	"	2	110	5	1/138
64	"	3	103.5	4	1/138
65	"	3	52	2	1/138
66	"	3	102	4	1/138
67	"	4	94.5	4	1/138
68	"	4	43	2	1/138
69	"	4	100	4	1/138
70	Syd-Fossum 61	1	112	4	1/138
71	"	1	45	2	1/138
72	"	1	110	3	1/138
73	"	2	111.5	5	1/138
74	"	2	60	2	1/138
75	"	2	110	4	1/138
76	"	3	103.5	4	1/138
77	"	3	52	2	1/138
78	"	3	102	4	1/138

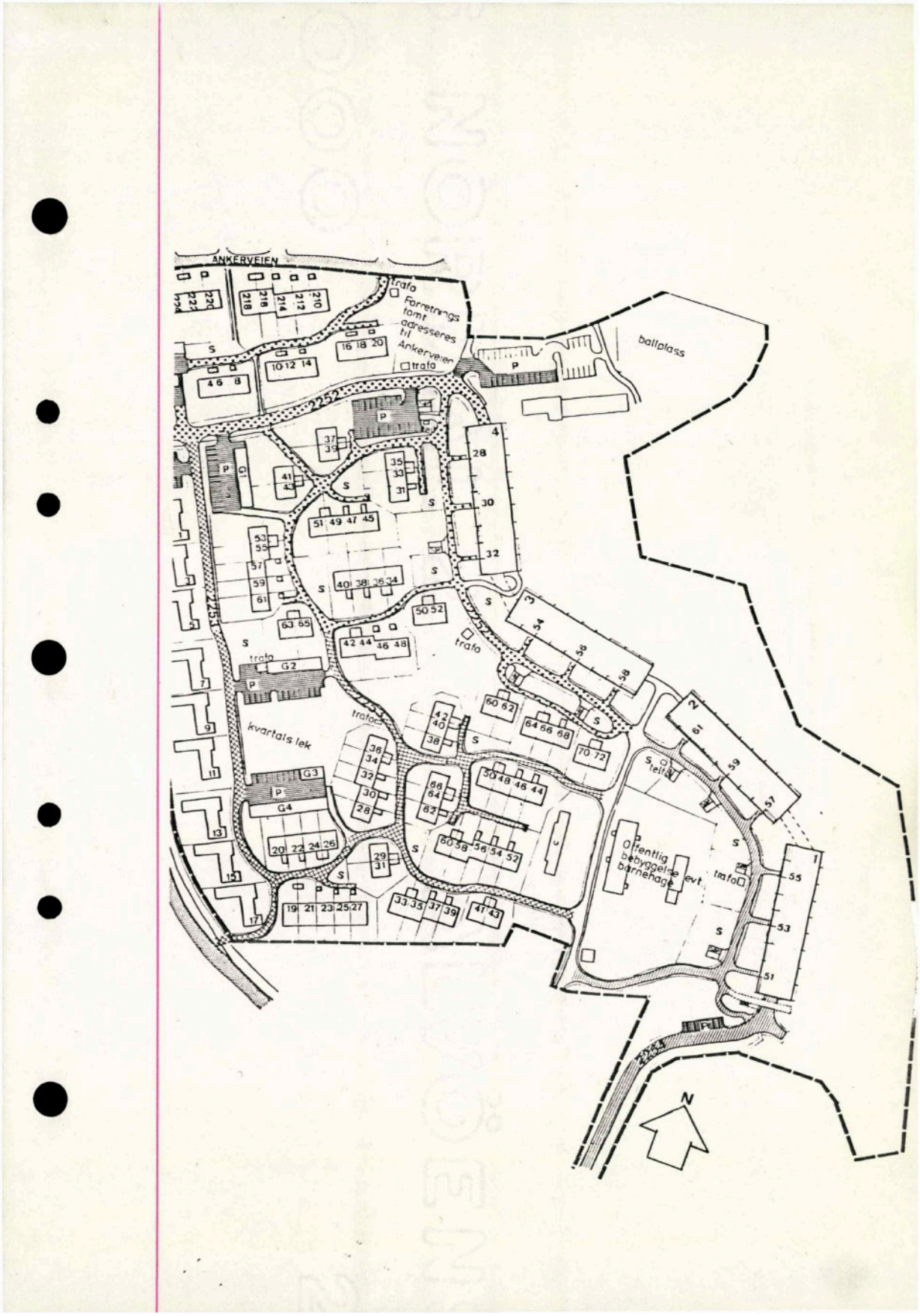
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksj.-nr.	Adresse	Etg.	Bruksareal m²	Antáll rom	Sameie-brøk
79	Syd-Fossum 61	4	94.5	4	1/138
80	"	4	43	2	1/138
81	"	4	100	4	1/138
82	Syd-Fossum 59	1	112	3	1/138
83	"	1	45	2	1/138
84	"	1	110	3	1/138
85	"	2	111.5	4	1/138
86	"	2	60	2	1/138
87	"	2	110	4	1/138
88	"	3	103.5	4	1/138
89	"	3	52	2	1/138
90	"	3	102	4	1/138
91	"	4	94.5	4	1/138
92	"	4	43	2	1/138
93	"	4	100	4	1/138
94	Syd-Fossum 57	1	112	3	1/138
95	"	1	45	2	1/138
96	"	1	110	4	1/138
97	"	2	111.5	4	1/138
98	"	2	60	2	1/138
99	"	2	110	5	1/138
100	"	3	103.5	4	1/138
101	"	3	52	2	1/138
102	"	3	102	4	1/138
103	"	4	94.5	4	1/138
104	"	4	43	2	1/138
105	"	4	100	4	1/138
106	Syd-Fossum 55	1	112	4	1/138
107	"	1	45	2	1/138
108	"	1	110	3	1/138
109	"	2	111.5	5	1/138
110	"	2	60	2	1/138
111	"	2	110	4	1/138
112	"	3	103.5	4	1/138
113	"	3	52	2	1/138
114	"	3	102	4	1/138
115	"	4	94.5	4	1/138
116	"	4	43	2	1/138
117	"	4	100	4	1/138

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/24187/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 11:31

Seksj.-nr.	Adresse	Etg.	Bruksareal m^2	Antall rom	Sameie-brøk
118	Syd-Fossum 53	1	112	3	1/138
119	"	1	45	2	1/138
120	"	1	110	3	1/138
121	"	2	111.5	3	1/138
122	"	2	60	2	1/138
123	"	2	110	4	1/138
124	"	3	103.5	4	1/138
125	"	3	52	2	1/138
126	"	3	102	4	1/138
127	"	4	94.5	4	1/138
128	"	4	43	2	1/138
129	"	4	100	4	1/138
130	Syd-Fossum 51	1	112	3	1/138
131	"	1	45	2	1/138
132	"	1	110	4	1/138
133	"	2	111.5	4	1/138
134	"	2	60	2	1/138
135	"	2	110	2	1/138
136	"	3	103.5	4	1/138
137	"	3	52	2	1/138
138	"	3	108.5	4	1/138

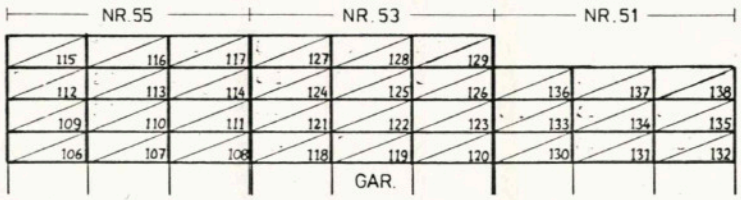
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

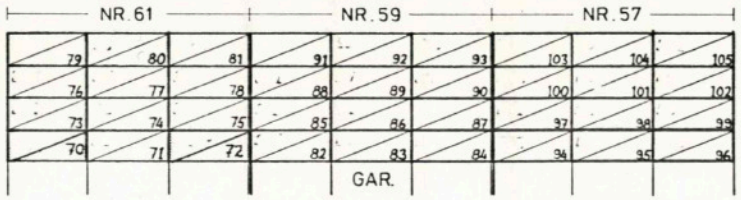
OVERSIKT SELVEIERSEKSJONER.

Syd - Fossum



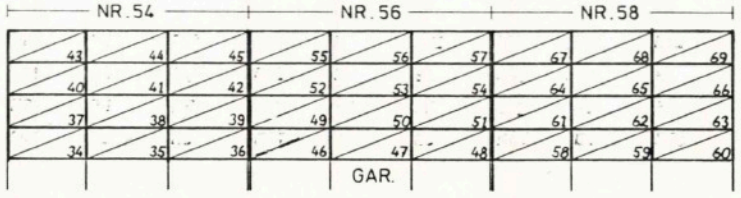
BLOKK 1

Syd - Fossum



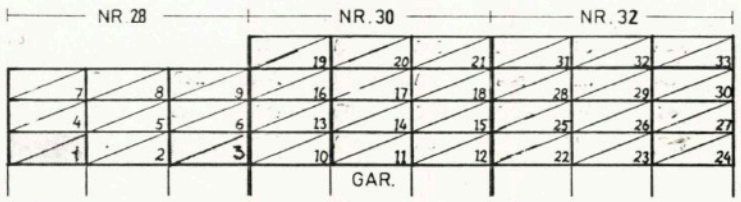
BLOKK 2

Fossumhavene



BLOKK 3

Fossumhavene



BLOKK 4

BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSE/INNGANGSSIDEN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260341 / Haakon Landmark-Høyvik, tlf. 48184513
Syd-Fossum 59, 1359 Eiksmarka
Gnr. 31, bnr. 144, snr. 93 i Bærum kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

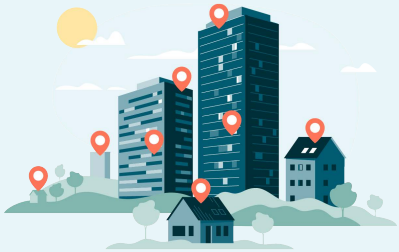
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2802260341
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no