PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FOSSUMVEIEN 68

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med markterrasse

Fossumveien 68 , 0985 OSLO

OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 136, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26113 **Eiendomsverdi ref nr:** HQ8640

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydøstvendt markterrasse.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner.
Egen varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Kjøkken fra byggeår med en åpen løsning mot stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Det er integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt installert.

Det med følger en bod i kjeller.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med markterrasse

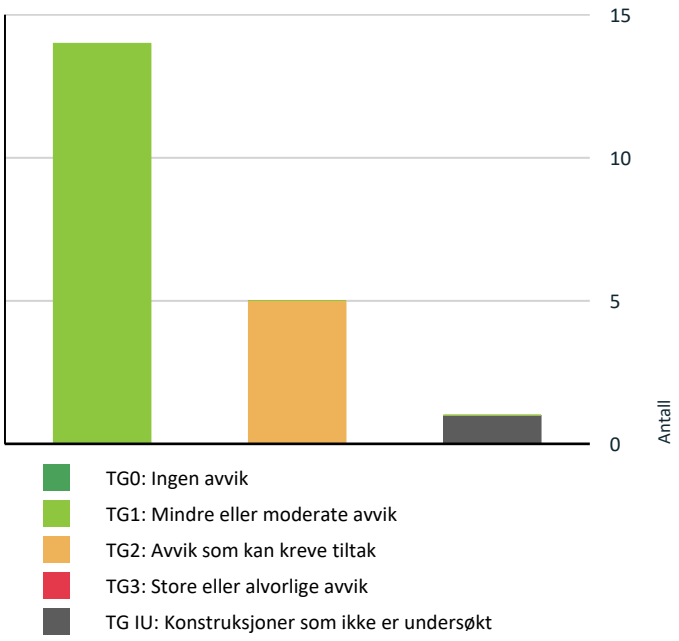
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest datert 17.09.2013 .

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er registrert at alle røykvarslere er demontert. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med markterrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Soverom og bade dører Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE



Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdør/Terrassedør

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydøstvendt markterrasse.
Betong heller på grunnen.

Tilstandsrapport

Rekkverk i treverk med stående spiler.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs parkett.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det bemerkes noe hakk og riper på gulvflater.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i xxxx

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. xx m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 2 Soverom og bade dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er registert at en soveroms dør subber i karm, samt baderoms dør har noe svelling i bunn av dørblandet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdene medfører noe redusert funksjon og mindre kosmetiske avvik.

Tiltak:
Døren som subber kan justeres. Svelling på baderomsdøren kan utbedres ved behov.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

—

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Det er registrert merking som viser til SINTEF-godkjent våtromssystem. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen/monteringen av den aktuelle våtromskabinen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på monteringen av den aktuelle våtromskabinen. Det er registrert merking som viser til SINTEF-godkjent våtromssystem.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om ytterligere dokumentasjon på våtromskabinen foreligger hos sameiet/styret eller utbygger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, aluminiums himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss eller sprekker i flisfuger kan medføre økt fuktbelastning bak flislaget og videre skadeutvikling over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadede fuger og følge med på om nye riss eller sprekker oppstår.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte gulvvarme.

Tilstandsrapport

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving. TG1 omfatter også «mindre avvik».

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger. Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring, ingen synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Membran er ikke synlig i sluket. Sluket var ikke rengjort ved befaringen, noe som begrenset innsynet. Dette utelukker ikke at membran er etablert og tilsluttet sluket.

Våtrommet er utført som prefabrikkert våtromskabin med SINTEF Teknisk Godkjenning. Type vanntett sjikt er ikke kjent. Membran er ikke synlig i sluket.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Svelling i benkeplate og fronter. Dusjhode mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Hulltaking vurderes ikke som en egnet undersøkelsesmetode for denne konstruksjonstypen.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger normalt ikke gir representative resultater på grunn av kabinens konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med en åpen løsning mot stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Det er integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt installert.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert

indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er registrert svelling på flere av skapfrontene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Tiltak:
Det anbefales å montere lekkasjestopper med automatisk avstengning av vanntilførselen ved registrert lekkasje.
• Konsekvens:
Svelling på skapfrontene medfører hovedsakelig redusert estetisk kvalitet og kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning. Skadede fronter kan utbedres eller skiftes ved behov.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.
Baderommet har plast rør plassert i luke i himling.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca.110 liter.
Produksjonsår: Ukjent .(byggeår)

Varmtvannsberederen er tilkoblet strøm via stikkontakt. Berederens alder og effekt kunne ikke fastslås ved befaringen.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

—

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler plassert i felles tavle.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at alle røykvarslere er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Demonterte røykvarslere medfører manglende tidlig varsling ved brann og redusert personsikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å montere fungerende røykvarslere umiddelbart og sørge for tilstrekkelig dekning i boligen.



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:
• Det er registrert at alle røykvarslere er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Demonterte røykvarslere medfører manglende tidlig varsling ved brann og redusert personsikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å montere fungerende røykvarslere umiddelbart og sørge for tilstrekkelig dekning i boligen.

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

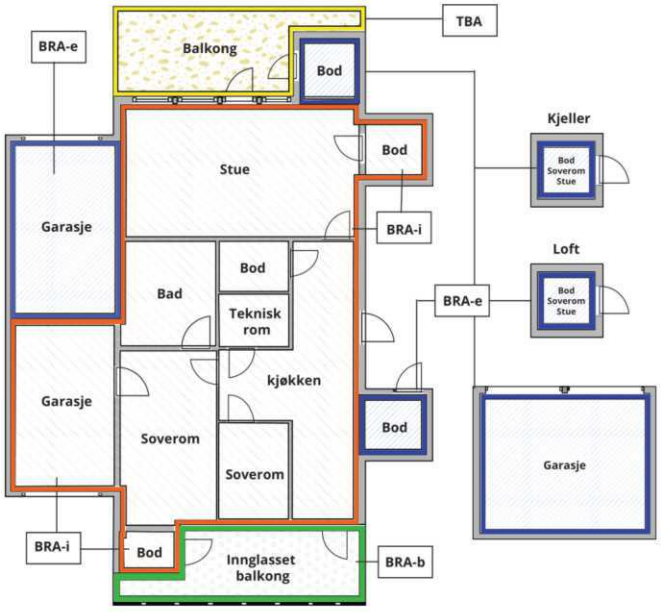
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

3-roms leilighet med markterrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	74			74	28
Kjeller		5		5	
SUM	**74**	**5**			**28**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1.etasje.
Entre, 2 soverom, bod, bad, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydøstvendt markterrasse på ca.28 m²

Kjeller.
Bod målt til ca. 5,2 m² , merket med nr. 201. Målt av leietager da nøkkel ikke var tilgjengelig på befaring.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 12 m², merket med nr.16. Målt av leietager da nøkkel ikke var tilgjengelig på befaring.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 17.09.2013 .

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	136		27	9544 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse
Fossumveien 68

Hjemmelshaver
Fossumveien 68 AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0106

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
5078 Fossumhagen Eierseksjonssameie	73 / 11811	Bori - 63 89 02 00	99924767

Felles formue
Kr. 18 647 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 9544m² i følge Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 504 ,- pr. måned (kr. 42 048,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring forelå ikke ved utsendelse av utkast. Rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger og kan bli oppdatert når egenerklæringen foreligger.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

—

Egenerklæring: Forutsetning – Selgers egenerklæring mangler
Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 29.09.26
Vår ref.: 5078 / 27
Meglers ref.: 7260404

Megleropplysninger

Seksjon	27	**Bolignr**	H0106
Boligselskap	5078 Fossumhagen Eierseksjonssameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Fossumveien 68, 0988 OSLO	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Fossumveien 68 AS	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 29.09.26: kr 17 068,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader 1	2 825	2 825	2 825	2 825	2 825	2 825
Garasje	200	200	200	200	200	200
Kabel-TV/bredbånd	479	479	479	479	479	479
Total	3 504	3 504	3 504	3 504	3 504	3 504

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	5078 Fossumhagen Eierseksjonssameie (orgnr. 999247679)
Antall enheter	129
Styrets e-post	fossumhagen@hotmail.com
Styreleder	Shahzad Ali Ahmed (98290108)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82977452)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	99/136
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 762,00
Formue	kr 18 647,00	**Utgifter**	kr 3,00

Merknader

De seksjonseiere som har garasjeplass, følger ved salg. De som står som leieplass følger ikke ved salg.

VEDTEKTER
For
FOSSUMHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
[Endringslogg]
Fastsatt i forbindelse med seksjonering 24.10.12
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93
Endret ved vedtak i ordinært årsmøte 30.04.15 og 28.04.16
Endret ved vedtak i årsmøte 17.04.18 samsvar med lov om eierseksjoner av 29.mai 2017 nr 91.
Endret vedtak i årsmøte 29.04.21.

§ 1
Eiendommen - formål

Fossumhagen Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 99, bnr. 136, i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 1 næringsseksjon (heretter omtalt som "næring") og 128 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

3.1
Ved overføring av seksjon skal det straks sendes melding til styret og forretningsfører for registrering av erverver.
Ved utleie av seksjon skal det leveres eget skjema for registrering av leietakere til styret.

Leietaker av seksjonen skal godkjennes av styret. I henhold til Lov om eierseksjoner § 24.3. ledd kan godkjenning kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det ikke er lov å drive næringsvirksomhet fra bruksenheten i henhold til eierseksjonsloven § 25.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.2. ledd.

Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet fra bruksenheten, med unntak av næringsseksjonen, i henhold til eierseksjonsloven § 25.

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og kl. 20:00.

Sameiere med bruksrett til parkeringsplass har rett til for egen regning å installere strømuttak med direkte kobling til egen strømmåler, for lading av el-bil, elektrisk rullestol eller lignende.

De som kjøper El-bil skal søke styret om tillatelse til montering av stikkontakt for lading. Søknad skal til styret før arbeid med dette påbegynnes. Denne ladestrøm skal kobles fra egen måler og kun monteres av autorisert installatør. (Søknadsskjema utleveres ved henvendelse til styret) Det er begrenset antall plasser for El biler.

4.1.1 Parkeringsplass
Sameiet eier 3 ekstra parkeringsplasser i garasjen som kan brukes til utleie for beboere i sameiet. Hvis beboere ønsker å kjøpe en plass ekstra har denne fortrinnsrett foran utleie. Det må søkes styret om utleie/kjøp. Styret har om fullmakt fra sameiermøte til å stå for utleie/salg.

Parkeringsplass i garasje kan kun benytter av beboere i sameiet, eller med tilhørighet til beboer. Eiere som leier ut/ ikke bor i sameiet har ikke rett til å disponere garasjeplass. Det er tillatt å leie ut plassen til leietaker eller andre beboere i sameiet.

Beboere i sameiet har ikke anledning til å parkere sin egen bil på gjesteparkeringen.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- 26 utvendige parkeringsplasser sydvest for hus C, mot Fossumveien.
- Utearealet inntil 2 meter fra veggliv, langs seksjonens sydvest- og sydøstvendte fasade, eksklusivt utearealet foran inngangspartiet for bolig til hus B og C.

Bruksretten skal ikke være til hinder for normal ferdsel og adkomst for beboerne av boligseksjonene. Bruksretten omfatter rett til eksponering av varer og profilering så langt det ikke strider mot skiltplan, reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende eiendommen. Eventuell serveringsvirksomhet skal godkjennes av sameiermøtet.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Gårdsrommet/atriet beliggende innenfor/mellom bygg A, B, C og D.
- Bruksretten omfatter alle arealer, konstruksjoner og installasjoner.
- Inngangspartier/oppganger, trappeløp, svalganger og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig lekearealer samt gang- og adkomstarealer til disse.
- Boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene i U1.
- Parkeringsplasser, port, samt kjøre- og adkomstarealer til parkering i U2

§ 5
Ordensregler

5.1.1 Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5.1.2 I særskilte tilfeller kan dokumenterte kostnader kreves dekket dersom bruddet har medført utgifter for sameiet

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller

særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med 5% på næring og 95% på bolig.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dette gjelder også sameiets fasader hvor næring har

vedlikeholdsplikten for egen fasade i 1. etasje og bolig har vedlikeholdsplikten for egen fasade fra 2. til 6. etasje.

Selv om bolig har eksklusiv bruksrett til utvendig oppholdsarealer i gårdsrommet/atriet i plan 1, har sameiet vedlikeholdsplikten for det underliggende dekket, membran og isolasjon mot næringsarealene og parkering.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jfr. §§ 4.2.1, 4.2.2 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Boder

Sameiets boder i U1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jfr. § 4.2. Bodene er tildelt egne nummer og hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod er angitt i bruks- og vedlikeholdsplan.

§19
Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reseksjonering dersom en av partene krever dette.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 og § 18 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 21
Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 22
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

FOSSUMHAGEN SAMEIE

[Endringslogg]
Sist endret ved vedtak i ordinært sameiermøte 29.04.2021

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det skal være stille etter kl. 21.00 (unntatt næring) og ro mellom kl. 23.00 og 08.00.
Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.
Det skal ikke utføres støyende arbeider, slik som snekring/ boring/ banking på søn- og helligdager eller etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 15.00 på lørdager.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse utendørs.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.
Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene.
Sko yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppevares i fellesarealet.
Sykler i sykkelrommet.
Søppel skal kastes i henhold til regler gitt av Fossumhagen Sameie og Oslo Kommune til enhver tid gjeldende regler.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold skal ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Eventuell utsmykning i svalgangen som ikke er til hinder for redningsetatene er opp til enhver beboer.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Ukjente personer som ikke har nøkkelbrikke, skal ikke slippes inn. Beboere har ansvaret for å slippe inn besøkende

6. FASADE

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av sameiermøtet. Sameiet vil finne frem til en felles standard etter anbudsrunder. Leverandør kan velges ut fra de retningslinjene som sameiet har besluttet.

Det er ikke tillat med blomsterkasser utvendig på rekkverket.
Beplantning skal i hovedsak foregå i krukker eller lignende inne på balkongen.

Endring av farge på ekstern fasade er ikke tillatt. Dette inkluderer balkonger og terrasser.

7. EGNE TERRASSER/ BALKONGER/ SVALGANGER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser.

Vedrørende grill. Kullgrill er ikke tillatt. Elektrisk eller gass grill kan benyttes. Styret tar forbehold om ytterligere begrensninger. Vis hensyn til dine beboere.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.
Tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde skal ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å sette opp skap/ kjøleskap høyere enn rekkverkets høyde på balkongen.

Snø og is må ikke ryddes i nr. 64 før butikkene under er steng.

Beboere er ansvarlig for å rydde tak og veranda for snø og istapper. Feie og måke utenfor egen leilighet. Beboere kan bli gjort økonomisk ansvarlig for eventuelle skader grunnet manglende rydding.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er i utgangspunktet ikke tillatt. Eventuelle spørsmål angående dette stilles til styret.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander. Dør til bod skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Alle skal låse døren inn til bodene fra trappe oppgangen etter seg. Belysningen i bodene tennes ved bevegelsessensorer, og de går av etter 15 minutter.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, skal plasseier selv fjerne med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende

løst i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Det er ikke tillatt å lagre/ oppbevare ting på garasjegulvet. De med vegg på sin parkeringsplass kan henge opp dekk på godkjent stativ.

11. GJESTEPARKERING

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget.

Det lages nye gjesteparkeringsbevis som er gyldige i to år (Årstall er påført). De gamle bevis blir da ugyldige. Det blir utlevert 1 stk. til hver leilighet, og hvis dette mistes må styret kontaktes. Kortet blir da registrert som ugyldig. Gjester kan parkere sammenhengende maks 2 døgn. Dette er i henhold til skiltingen.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Alt søppel kastes i merkede dunkene som står utenfor hovedinngangen. Papp og papir brettes/kuttes slik at det passer nede i dunkene. Glass og metall kastes i nærmeste dertil egnede containere. Nærmeste container står utenfor KIWI.

Dersom det blir hensatt ting i fellesarealene som skulle vært på avfallsplass, vil dette bli kjørt vekk for eiers regning.

13. BALLSPILL

Lekeplassen der huskene står er for de minste barna. Atriet i sin helhet er et felles areal for alle beboere og ikke en lekeplass. Følgende er derfor ikke tillatt: ballspill, sykling, el-sparkesykkel, bruk av droner og lignende.

Bord stoler og annet som står i svalganger skal ryddes bort om vinteren, slik at beboere med rullestol kan lettere bevege seg.

14. NØKLER/DØRLÅSER

Det er innført nøkkelbrikker for å låse opp inngangsdører til sameiet. Det er da ikke lenger mulig å bruke nøkkel til de dører. Det er utlevert 3 stk. nøkkelbrikker til hver leilighet, men det kan bestilles ekstra som må betales separat. Det er kun eier som kan bestille/hente nøkkelbrikker/ekstra nøkler. Der hvor det var automatiske døråpnere er nå dette koblet til nøkkelbrikkene. Mistet nøkkelbrikke skal umiddelbart meldes ifra om til Styret for sletting og eventuelt erstatning. Ved manglende innmelding vil Styret sende ut varsel til beboer og eier med frist for innmelding. Hvis Styret ikke hører noe innen fristen, vil samtlige brikker på gjeldene leilighet bli slettet.

Alle inngangslåsene til leilighetene er en del av trygghetssystemet til sameiet. Det er ikke tillatt å bytte ut sylinderlås til leiligheten uten styrets tillatelse. Dette skal ved behov bestilles via styret. Brannvesenet og ambulansepersonell mister muligheten til å komme seg inn raskt til beboer ved eventuelle nødstilfeller. (da de vente på noen som kan åpne, eventuelt bryte opp døren)

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

Fossumhagen Eierseksjonssameie - Organisasjonsnummer 999247679

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Tid: Onsdag 8. april 2026 kl. 18:00

Sted: Sameiets møterom (etasjen ved bodene)



Oslo, 16. mars 2026

Styret i Fossumhagen Eierseksjonssameie

Vedlagt følger

- Styrets årsberetning 2025
- Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026 (til orientering)
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag med styrets innstilling
- Registreringsslipp / fullmakt

Agenda

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Valg av møteleder
    c. Opptak av navnefortegnelse
    d. Valg av møtereferent
    e. Valg av to personer til å underskrive protokollen
2. Styrets årsberetning for 2025 (side 3-6)
3. Årsregnskap for 2025 med revisjonsberetning (side 7-12)
4. Godtgjørelse til tillitsvalgte (se budsjett)
5. Innkomne forslag (side 13-15)
6. Valg av tillitsvalgte

Styrets årsberetning for 2025

Om sameiet

Fossumhagen Eierseksjonssameie har organisasjonsnummer 999247679

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, fordelt på adressene Fossumveien 62, 64, 66, 68, 70 og 72.

Eiendommen har gnr. 99 bnr. 136 i Oslo kommune.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL. Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 999247679.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 999247679@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Fossumhagen Eierseksjonssameie, 999247679.

Postboks 2719

7439 Trondheim

Styrets sammensetning 2025

- Styreleder, Shahzad Ali Ahmed, Fossumveien 70, på valg i 2026
- Styremedlem, Harald Hoff, Fossumveien 70, valgt til 2027
- Styremedlem, Lill-Grethe Hansen, Fossumveien 66, valgt til 2027
- Varamedlem, Inger Marie Karlsen, Fossumveien 70, på valg i 2026
- Valgkomite: Geir Yeh Fotland, Fossumveien 70, på valg i 2026

Styrets arbeid i 2025

- Siden ordinær generalforsamling torsdag 3.04.2025 har styret avholdt 5 styremøter, og behandlet saker via e-post og dialog med forretningsfører. Styrets arbeid har i 2025 vært preget av økt vedlikeholdsbehov, tekniske utbedringer og kostnadskontroll. Det har vært særlig søkelys på bygningsmessige tiltak, tekniske installasjoner, brannsikkerhet, skadedyrbekjempelse, garasjeanlegg og parkeringsordninger, samt oppfølging av forhold i næringsseksjon som påvirker bokvaliteten.
- Økonomi og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Gjennomført vedlikehold og tiltak i 2025

Det er gjennomført betydelige vedlikeholdsarbeider i 2025.

Blant de viktigste tiltakene er:

- Vask og maling av fasade mot sopp og salt
- Montering av vannbrett langs svalganger i øverste etasje
- Skadedyrbekjempelse og sikringstiltak
- Service og feilretting på heiser. Noe grunnet «Hærverk»
- Utbedring av avløpspumpe i garasje
- Oppfølging og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Utskifting og vedlikehold av dørpumper og adgangssystem
- Oppfølging av ventilasjon i næringsseksjon

Vedlikehold ivaretas gjennom etablerte serviceavtaler kombinert med løpende vurderinger og prioriteringer.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. HMS plan ble sist oppdatert 10.11.2025 Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet som gjøres i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Brannslange er montert i kjøkkenbenken.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Det er ikke registrert arbeidsulykker eller alvorlige personskader i 2025

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Økonomi 2025

Driftsinntekter i 2025 utgjorde kr 5 158 320, mens driftskostnadene utgjorde kr 5 973 577. Årets resultat ble kr -692 420. Underskuddet skyldes i hovedsak høyere vedlikeholds- og driftskostnader enn budsjettert, herunder fasadetiltak, skadedyrbekjempelse, tekniske utbedringer og oppgraderinger i fellesanlegg.
Det estimerte budsjettavviket for 2025 var om lag kr 750 000. Avviket er dekket ved bruk av oppsparte midler i sameiet. Sameiet har derfor benyttet tidligere opparbeidet egenkapital for å håndtere ekstraordinære og nødvendige kostnader.
Egenkapital per 31.12.2025 utgjør kr 3 163 539.
Sameiet har tilfredsstillende likviditet og ingen langsiktig gjeld. Årsregnskapet er revidert av statsautorisert revisor som har avgitt ren revisjonsberetning uten merknader.

Felleskostnader

Som følge av vedvarende økt kostnadsnivå og behov for å sikre forsvarlig drift og fremtidig vedlikehold, vedtok styret en økning i felleskostnadene på 14 % med virkning fra 01.01.2026.

Formålet med økningen er å bringe budsjettet i samsvar med faktisk kostnadsnivå, slik at fremtidige underskudd og reduksjon av oppsparte midler kan unngås.

Årsmøtet 2025

Ordinært årsmøte ble avholdt 3. april 2025 med 39 stemmeberettigede til stede. Årsregnskap og årsberetning for 2024 ble godkjent. Styrehonorar ble fastsatt til kr 306 600.

Fremtidsutsikter

Styret vil i 2026 videreføre arbeidet med stabilisering av driftskostnader, oppfølging av tekniske installasjoner, systematisk HMS-arbeid og nødvendig vedlikehold for å sikre bygningens verdi og beboernes bokvalitet

Kostnadsutvikling / budsjett for 2026

Felleskostnader

Budsjettet for 2026 er basert på felleskostnader etter justering fra 1. januar 2026.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%. Styret vurderer avtalen fortløpende.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i forhold til 2025.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2026 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 82977452. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 12 000,-. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.

Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost:

skade@hussoppen.no www.hussoppen.no eller telefon: 22 2 83 150.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Kabel-TV og bredbånd, Dette leveres av **Telenor**

Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Driften av sameiet

Vi har avtaler med følgende firma om vedlikehold:

- COOR utfører generell vaktmestertjeneste.
- Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.
- Rene Trapper foretar renhold i fellesarealene.
- Sæther elektriske tar seg av elektrisk installasjon, og eventuelle reparasjon i den enkelte leilighet, her må beboer bestille og betale selv
- Honeywell tar seg av brannalarm
- Assemblin tar seg av sprinkleranlegg i garasje, og vårt røranlegg.
- Kone AS foretar service og vedlikehold av heiser
- Dorma Kaba/Låssentret tar seg av låsesystemet
- Hesselberg tak tar seg av taket
- Ragde Eiendom vaktmester rengjør søppeldunker
- Solland Ventilasjon tar seg av vår felles ventilasjon; NB! Husk hver beboer er ansvarlig for rengjøring av ventiler i egen leilighet. NB! Det er ikke tillat å montere motordrevne kjøkkenvifter.
- AlarmLink tar seg av våre kamera overvåkning
- Styret kan også kontaktes på vakttelefon 479 63 708 og e-post fossumhagen@hotmail.com
- Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.
- Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Oslo, 16. februar 2026

Årsberetningen er godkjent av styret i Fossumhagen Eierseksjonssameie.

Shahzad Ali Ahmed	Lill Grethe Hansen	Harald Hoff
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap 2025 for Fossumhagen Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 158 320	4 956 228	5 139 603	5 836 645
Andre driftsinntekter		0	900	0	0
Sum Driftsinntekter		**5 158 320**	**4 957 128**	**5 139 603**	**5 836 645**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	350 450	335 191	349 830	393 878
Konsulenttjenester	3	293 166	177 626	185 000	193 000
Rep og vedlikehold	4	1 313 779	860 632	936 000	1 004 000
Forsikring		529 609	447 427	506 000	610 000
Kommunale avgifter		1 640 056	1 500 772	1 650 000	1 730 000
Energi og fyring		186 327	180 196	152 000	210 000
TV og internett		686 849	580 067	588 000	705 000
Driftskostnader	5	645 325	592 474	640 000	705 000
Andre driftskostnader	6	328 017	126 461	118 000	278 000
Driftskostnader/maskiner		0	0	3000	0
Sum Driftskostnader		**5 973 577**	**4 800 846**	**5 127 930**	**5 828 878**
Resultat før finansposter		**-815 257**	**156 282**	**11 773**	**7 767**
Finanspost					
Finansinntekt		123 242	46 180	0	0
Finanskostnad		405	0	**0**	**0**
Sum finanspost		**122 837**	**46 180**	**0**	**0**
Årsresultat		**-692 420**	**202 462**	**11 773**	**7 767**
Overført til egenkapital	8	**-692 420**	**202 462**	**0**	**0**
Sum disponering		**-692 420**	**202 462**		

Balanse 31.12.2025

EIENDELER	Note	**2025**	**2024**
Anleggsmidler			
Varige Driftsmidler			
Bygninger	7	150 000	150 000
Sum anleggsmidler		**150 000**	**150 000**
Fordringer			
Forskuddsbetalt kostnad		476 161	389 481
Kundefordringer		26 755	44 214
Sum fordringer		502 916	433 695
Bankinnskudd		2 646 052	3 375 574
Sum omløpsmidler		**3 148 969**	**3 809 270**
SUM EIENDELER		**3 298 969**	**3 959 270**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital	8	3 163 539	3 855 959
Sum egenkapital		**3 163 539**	**3 855 959**
Gjeld			
Leverandørgjeld		87 522	80 365
Annen kortsiktig gjeld	9	47 908	22 946
sum kortsiktig gjeld		**135 430**	**103 311**
Sum egenkapital og gjeld		**3 298 969**	**3 959 270**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8- God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
3600 Generelle felleskostnader	3 996 168	3 805 836	3 996 115	4 555 571
3601 Felleskostnader Næring	246 888	235 128	246 888	281 474
3606 Kabel-TV/Bredbånd	574 464	574 464	575 000	678 000
3607 Garasjer	340 800	340 800	321 600	321 600
Sum felleskostnader	**5 156 320**	**4 956 228**	**5 139 603**	**5 836 645**

Note 2 Lønns- og personalkostnader	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre	306 600	292 000	292 000	332 000
Arbeidsgiveravgift	43 850	41 791	43 230	46 878
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0		0	15000
Annen personalkostnad	0	1400	0	0
Sum lønnskostnader	**350 450**	**335 191**	**349 830**	**393 878**

- Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterlige utgifter.
- Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
Revisjon	6 500	6 500	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	175 916	167 859	176 000	183 000
Andre forvaltningstjenester	750	495	2000	3000
Teknisk bistand	110 000	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	2 773	0	0
Sum konsulenttjenester	**293 166**	**177 626**	**185 000**	**193 000**

- Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
Vedlikehold bygg	485 607	95 959	120 000	180 000
Vedlikehold VVS	122 326	31 609	50 000	50 000
Vedlikehold Elektro	56 506	242 647	50 000	120 000
Utvendig anlegg	58 968	29 625	24 000	50 000
Heis	174 552	94 979	62 000	100 000
Vedlikehold Garasjer	147 743	11 026	60 000	70 000
Ventilasjon	19 179	0	40 000	30 000
Brannsikring	232 898	340 786	350 000	368 000
Egenandel forsikringsskader	16 000	14 000	30 000	36 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 313 779**	**860 632**	**936 000**	**1 004 000**

- Bygg: kostnader over budsjettet gjelder Avrenningsbeslag svalganger og vask og maling av fasade.
- VVS: Inngått serviceavtale med Assemblin. Årlig kostnad 110 000,-
- Elektro. Ny pumpe i garasjen
- Heis: Flere serviceoppdrag grunnet stopp og justering av dører som kommer i tillegg til serviceavtalen som har en årlig kostnad på ca. 80 000,-

Note 5 Driftskostnader	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
Vaktmester	207 858	140 643	120 000	235 000
Renhold	323 799	335 802	320 000	340 000
Brøyting/strøing/feiing	113 668	89 715	150 000	130 000
Gressklipping	0	26 314	50 000	0
Sum driftskostnader	**645 325**	**592 474**	**640 000**	**705 000**

Note 6 Andre driftskostnader	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2025	2024	2025	2026
Driftskostnader garasjer	64 098	0	0	20 000
Skadedyrbekjempelse	92 075	12 038	15 000	25 000
Søppeltømming/Container	10 717	15 378	15 000	15 000
Lyspærer/sikringer	218	13 490	12 000	13 000
Driftskostnader	1514	799	6 000	7 000
Verktøy, redskaper	5 622	3 421	10 000	6 000
Inventar	1 772	7 443	0	0
Driftsmateriale	0	370	0	0
Datautstyr og programvare	33 879	0	0	25 000
Nøkler, låser og skilt	57 699	25 320	24 000	50 000
Annet driftsmateriale	10 441	4 037	6 000	7 000
Kontorrekvisita	11 993	13 389	11 000	50 000
Lisenser/software	2 496	13 203	14 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	139	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	465	0	2 000	0
Velferdskostnader	780	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	14 208	9 800	10 000	10 000
Øredifferanser	-8	-26		
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	8 000	9 000
Sum andre driftskostnader	**328 017**	**126 461**	**118 000**	**278 000**

Note 7 Anleggsmidler	Garasjer
Anskaffelseskost pr. 01.01	150 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	150 000
Bokført verdi pr. 31.12	150 000

Note 8 Opptjent egenkapital	Regnskap		Regnskap	
	2025		2024	
Opptjent egenkapital 01.01	3 855 959		3 653 497	
Tilført til/fra årets regnskap	-692 420		202 462	
Sum egenkapital 31.12	**3 163 539**		**3 855 959**	

Note 10 Annen kortsiktig gjeld	Regnskap		Regnskap	
	2025		2024	
Skyldig arbeidsavgift	108		109	
Andre påløpte kostnader	44 288		22 837	
Forskuddsbetalt husleie	3 512			
Sum egenkapital 31.12	**47 908**		**22 946**	

Note 11 Arbeidskapital	Regnskap		Regnskap	
	2025		2024	
Arbeidskapital 01.01	**3 705 959**		**3 503 497**	
Årets resultat	-692 420		202 462	
Årets endring i arbeidskapital	-692 420		202 462	
Arbeidskapital 31.12	**3 013 539**		**3 705 959**	
Spesifikasjon av egenkapital				
Omløpsmidler	3 148 969		3 809 270	
-Kortsiktig gjeld	135 430		103 311	
= Arbeidskapital 31.12	**3 013 539**		**3 705 959**	

Navn
Hoff, Harald

Dato
2026-02-19

Identifikasjon
bankID Hoff, Harald

Navn
Ahmed, Shahzad Ali

Dato
2026-02-19

Identifikasjon
bankID Ahmed, Shahzad Ali

Navn
Hansen, Lill Grethe

Dato
2026-02-19

Identifikasjon
bankID Hansen, Lill Grethe

Til årsmøtet i Fossumhagen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Fossumhagen Eierseksjonssameie som viser et underskudd på NOK 692 420. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

WIRUM, ANNE GRETHE
(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid
20.02.2026 21:03:59

Signaturmetode
Buypass (NO)

Innkomne forslag til behandling på årsmøtet

Følgende forslag er mottatt innen fristen og behandles med styrets vurdering og innstilling.

Sak 1 - Vedtektsendring: Gebyr ved brudd på vedtekter og husordensregler

Forslag fra styret:

Styret foreslår å innføre en gebyrordning ved brudd på sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

Formålet er å gi styret et virkemiddel for å håndtere brudd på sameiets regler som medfører ekstra arbeid eller kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å innføre ny bestemmelse i vedtektene som ny §10.1.

Ny §10.1 – Gebyr ved brudd på vedtekter og husordensregler

Ved brudd på sameiets vedtekter eller fastsatte husordensregler kan styret ilegge seksjonseier et gebyr. Gebyret fastsettes til:

- kr 1 500 ved førstegangsbrudd
- kr 2 000 ved gjentatte brudd

Dersom bruddet medfører dokumenterte kostnader for sameiet, kan sameiet i tillegg kreve de faktiske kostnadene dekket.

Før gebyr ilegges skal seksjonseier varsles skriftlig og gis anledning til å uttale seg innen en rimelig frist.

Sak 2 - Styrking av renholdet i sameiet.

I vinter har det ofte vært veldig vått og glatt ved postkassene. Teppet har vært gjennombløtt av vann og dette har medført farlige situasjoner for beboere og gjester. En eldre beboer falt uten at vi vet om årsaken var det glatte gulvet. Fallet medførte en stor blodpøl som ikke ble fjernet. Undertegnede fjernet blodet ett døgn etter hendelsen. Ikke noe hyggelig syn verken for beboere eller gjester.

Forslag til vedtak av forslagsstillere:

Årsmøtet ber styret om å øke renholdet i vinterhalvåret. Teppene som suger opp vann bør skiftes regelmessig. Utvide avtale med rengjøringsfirmaet ved akutte hendelser.

Forslagstillere:

Seksjonseiere leilighet 233 Hanna Selstø Hatlehol og Oddvar Hatlehol

Styrets vurdering

Sameiet har renholdsavtale for fellesarealer. Styret vurderer fortløpende behov for justeringer i avtalen, inkludert sesongmessige forhold vinterstid.

Styrets innstilling:

Saken anses ivaretatt gjennom styrets løpende oppfølging av renholdsavtalen.

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Sak 3 - Snømåking ved søppeltankene og utvendige nødutganger.

Denne vinteren har det dannet seg mye is foran søppeltankene. Noe som har gjort tilgangen problematisk for mange av beboerne. Det har vært krevende å komme til både med og uten rullator. Hvem har ansvaret for å holde nødtrappene fri for snø og is?

Forslag til vedtak av forslagsstillere:

Årsmøtet ber styret om å leie inn vaktmestertjenester for snørydding ved søppeltanker og nødutganger.

Forslagstillere:

Seksjonseiere leilighet 233 Hanna Selstø Hatlehol og Oddvar Hatlehol

Styrets innstilling:

Hovedinnganger ryddes av vaktmester to ganger per uke. Styret har allerede sendt klage til leverandør etter mangelfull snørydding denne vinteren.

Oppfølging av snørydding inngår i sameiets løpende driftsoppfølging.

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Sak 4 - Ytre renhold rundt Fossumhagen

De to matbutikkene medfører mye søppel utenfor boligsameiet vårt. Noe som oppleves lite hyggelig både for beboere og gjester. En representant for firmaet som går og plukker søppel kom med følgende uttalelse: «Av de stedene jeg har ansvaret for, er dette det stedet hvor jeg finner mest søppel.» Paller, plast og papp flyter rundt og det ser ut til at butikkene tar lite ansvar for opprydding.

Forslag til vedtak av forslagsstillere:

Årsmøtet ber styret å inngå nye avtaler med butikkene om rydding av utearealet. Flere søppeldunker og hyppigere tømming må sikres i avtalen med butikkene.

Forslagstillere:

Seksjonseiere leilighet 233 Hanna Selstø Hatlehol og Oddvar Hatlehol

Styrets innstilling:

Styret har utvidet avtalen med COOR vaktmestertjenester slik at næringsområdet nå ryddes både av COOR og av vaktmester fra Ragde Eiendom. Søppel i nærområdet utenfor sameiets eiendom meldes til bydelen.

Saken anses ivaretatt gjennom eksisterende oppfølging og avtaler.

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Sak 5 - Opprettelse av Velferdskomite

Mange borettslag og boligsameier har egen velferdskomite som tar initiativ til å arrangere fellesarrangement hvor beboerne kan treffes og bli bedre kjent med hverandre. Det kan for eksempel arrangeres en vår/sommerfest ute i atriumshagen hvor beboerne kan ta med mat som kan deles.

Forslag til vedtak av forslagsstillere:

Det opprettes en velferdskomite i Fossumhagen Eierseksjonssameie.

Forslagstillere:

Seksjonseiere leilighet 233 Hanna Selstø Hatlehol og Oddvar Hatlehol

Styrets vurdering:

Styret er positive til initiativ som kan bidra til et godt bomiljø i sameiet. En eventuell velferdskomité bør baseres på frivillig deltakelse fra beboere.

Styrets innstilling:

Årsmøtet åpner for at det kan opprettes en frivillig velferdskomité dersom beboere ønsker å delta.

Sak 6 - Utrede beredskapsplaner for sameiet

De fleste borettslag og boligsameier som ble bygget på 60 og 70 tallet, ble bygget med tilfluktsrom. Dette var ikke lovpålagt når vårt boligsameie ble bygget for 14 år siden.

Vi er nå inne i Totalforsvarsåret 2026. Myndighetene ber alle om å forberede seg på evt. kriser som kan oppstå.

Forslag til vedtak av forslagsstillere:

Årsmøtet ber styret om å utrede beredskapsplaner for sameiet.

Forslagstillere:

Seksjonseiere leilighet 233 Hanna Selstø Hatlehol og Oddvar Hatlehol

Styrets vurdering:

Sameiet følger gjeldende HMS-arbeid og sikkerhetsrutiner. Styret kan likevel vurdere om det er hensiktsmessig å samle informasjon om beredskap for beboerne.

Styrets innstilling:

Styret vil vurdere behovet for informasjon eller tiltak knyttet til beredskap i sameiet.

Sak 7 - Digital Gjesteparkering

Vi har et forslag om digital Gjesteparkering, hvor vi får en app på telefonen, som vi kan registrere bilnummer på vår gjest/besøkende. Vi vet om flere borettslag/sameier som har fått dette det siste året, og som fungerer veldig bra.
Håper på svar. Hilsen Jorun og Willy Nilsen

Styrets vurdering:

Ordningen med gjesteparkering og parkeringsbevis administreres i dag av sameiet. En eventuell digital løsning vil innebære vurdering av tekniske løsninger, kostnader, personvern og praktisk drift.

Dette er i utgangspunktet et forhold som ligger innenfor styrets forvaltningsansvar. Styret kan derfor utrede alternative løsninger og eventuelt innføre endringer dersom dette vurderes hensiktsmessig.

Styrets innstilling:

Styret tar forslaget til orientering og vil vurdere muligheten for digital gjesteparkering i forbindelse med videre utvikling av parkeringsordningen i sameiet.

REGISTRERINGSSLIPP / FULLMAKT

Årsmøte – Fossumhagen Eierseksjonssameie
Dato: 8. april 2026 kl. 18:00 Sted: Fossumhagen

Leveres til styret ved registrering før årsmøtet starter.

Dersom seksjonseier ikke møter selv kan slippen brukes som fullmakt.

REGISTRERING (fylles ut ved personlig oppmøte)

Seksjonsnummer	
Navn på seksjonseier	
Oppmøte	☐ Jeg møter personlig
Signatur	

FULLMAKT (fylles ut dersom seksjonseier ikke møter)

Jeg gir herved fullmakt til følgende person til å møte og stemme på mine vegne på årsmøtet i Fossumhagen Eierseksjonssameie.

Navn på fullmektig	
Seksjonsnummer	
Navn på seksjonseier	
Signatur seksjonseier	

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 2026

Fossumhagen Eierseksjonssameie

Ordinært årsmøte i Fossumhagen Eierseksjonssameie ble avholdt **onsdag 8. april 2026 kl. 18:00** i sameiets møterom.

Møtet ble åpnet av styreledermedlem **Harald Hoff**

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

1. KONSTITUERING

A. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

B. Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble valgt: **Shahzad Ali Ahmed**.

C. Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte stemmeberettigede: _30_____
Antall fullmakter: _____3__

Totalt representerte stemmer: __33____

Vedtak:
Navnefortegnelsen ble godkjent.

D. Valg av møtereferent

Vedtak: Som referent ble valgt: Harald Hoff

E. Valg av to personer til å underskrive protokollen

Vedtak: Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble valgt:

1. Berit Asker
2. Karin Ulbo

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Vedtak: Styrets årsberetning for 2025 ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 med revisjonsberetning ble gjennomgått.
Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på **kr 692 420**.
Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
Underskuddet på **kr 692 420** dekkes av sameiets opptjente egenkapital (oppsparte midler).

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Styret foreslo en samlet godtgjørelse på **kr 331 930** for perioden 2025–2026.
Vedtak: Årsmøtet vedtok en samlet godtgjørelse til styret på **kr 331 930**.
Fordelingen foretas av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1 – Vedtektsendring: Gebyr ved brudd på vedtekter og husordensregler

Vedtak:
Årsmøtet vedtok følgende tillegg i vedtektene:
Ved brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler kan styret ilegge gebyr:

- kr 1 500 ved førstegangsbrudd
- kr 2 000 ved gjentatte brudd

I særskilte tilfeller kan dokumenterte kostnader kreves dekket dersom bruddet har medført utgifter for sameiet. Forslaget ble godkjent

Sak 2 – Styrking av renhold i sameiet

Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning. Godkjent

Sak 3 – Snømåking ved søppeltanker og nødutganger

Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning. Godkjent

Sak 4 – Ytre renhold rundt samelet
Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning. Godkjent

Sak 5 – Opprettelse av velferdskomité
Vedtak: Årsmøtet åpner for at det kan opprettes en frivillig velferdskomité dersom beboere ønsker å bidra. Godkjent

Sak 6 – Beredskapsplaner for samelet
Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning og ba styret vurdere behovet for beredskapsinformasjon til beboerne. Godkjent

Sak 7 – Digital gjesteparkering
Vedtak: Årsmøtet tok forslaget til orientering. Styret vurderer muligheten videre. Godkjent

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder: Shahzad Ali Ahmed, valgt for 2 år

Styremedlem: Harald Hoff, ikke på valg

Styremedlem: Lill-Grethe Hansen, ikke på valg

Varamedlem: Inger Marie Karlsen, valgt for 1 år

Valgkomité
Valgt: Oddvar Hatlehol
Valgt: Asma Noreen

Det var ingen flere saker til behandling.
Møtet ble hevet kl. _20:30.

Underskrifter
Møteleder

Referent Harald Hoff

Protokollvitne

Protokollvitne Karin Ellbo

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 29.09.26
Vår ref.: 5078 / 27
Meglers ref.: 7260404

Megleropplysninger

Seksjon	27	**Bolignr**	H0106
Boligselskap	5078 Fossumhagen Eierseksjonssameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Fossumveien 68, 0988 OSLO	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Fossumveien 68 AS	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 29.09.26: kr 17 068,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader 1	2 825	2 825	2 825	2 825	2 825	2 825
Garasje	200	200	200	200	200	200
Kabel-TV/bredbånd	479	479	479	479	479	479
Total	3 504	3 504	3 504	3 504	3 504	3 504

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	5078 Fossumhagen Eierseksjonssameie (orgnr. 999247679)
Antall enheter	129
Styrets e-post	fossumhagen@hotmail.com
Styreleder	Shahzad Ali Ahmed (98290108)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82977452)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	99/136
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 762,00
Formue	kr 18 647,00	**Utgifter**	kr 3,00

Merknader

De seksjonseiere som har garasjeplass, følger ved salg. De som står som leieplass følger ikke ved salg.

Fossumveien 68

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	13 min 1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	4 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	3 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	1 min
Coop Extra Stovner	1 min

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

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	1 min
Vitusapotek Stovner	1 min
Stovner Vinmonopol	1 min

SPORT

Lille wembley balløkke	3 min
Stovner idrettshall	4 min
Stovner Trimsenter	1 min
STOLT Rommen	13 min

«Rolig omgivelse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

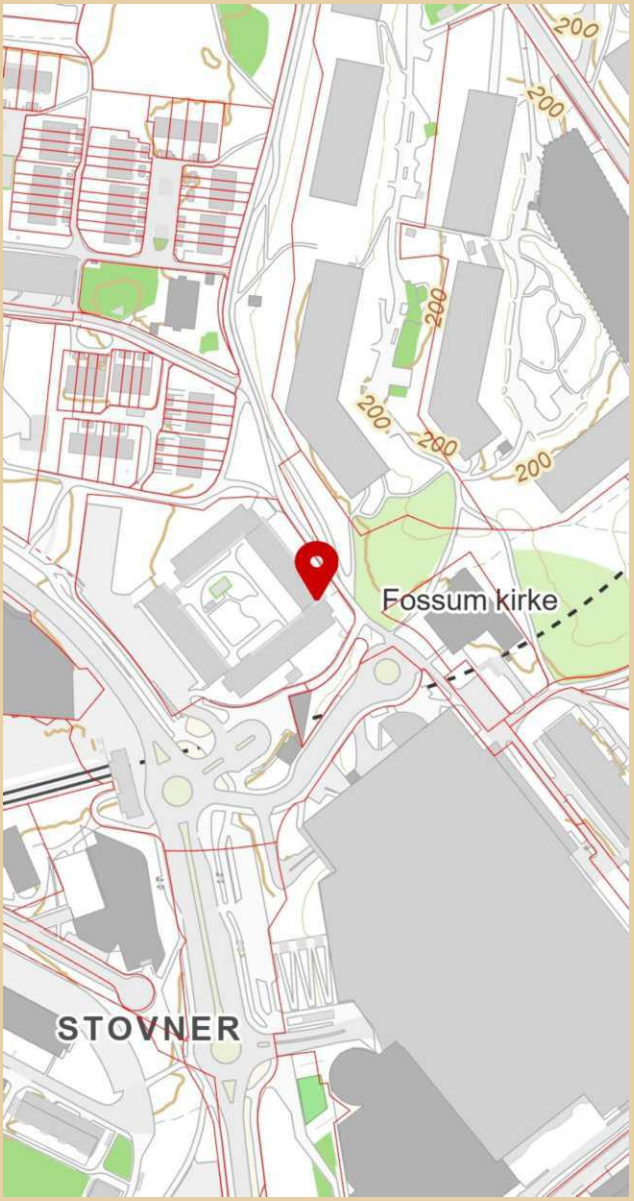
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

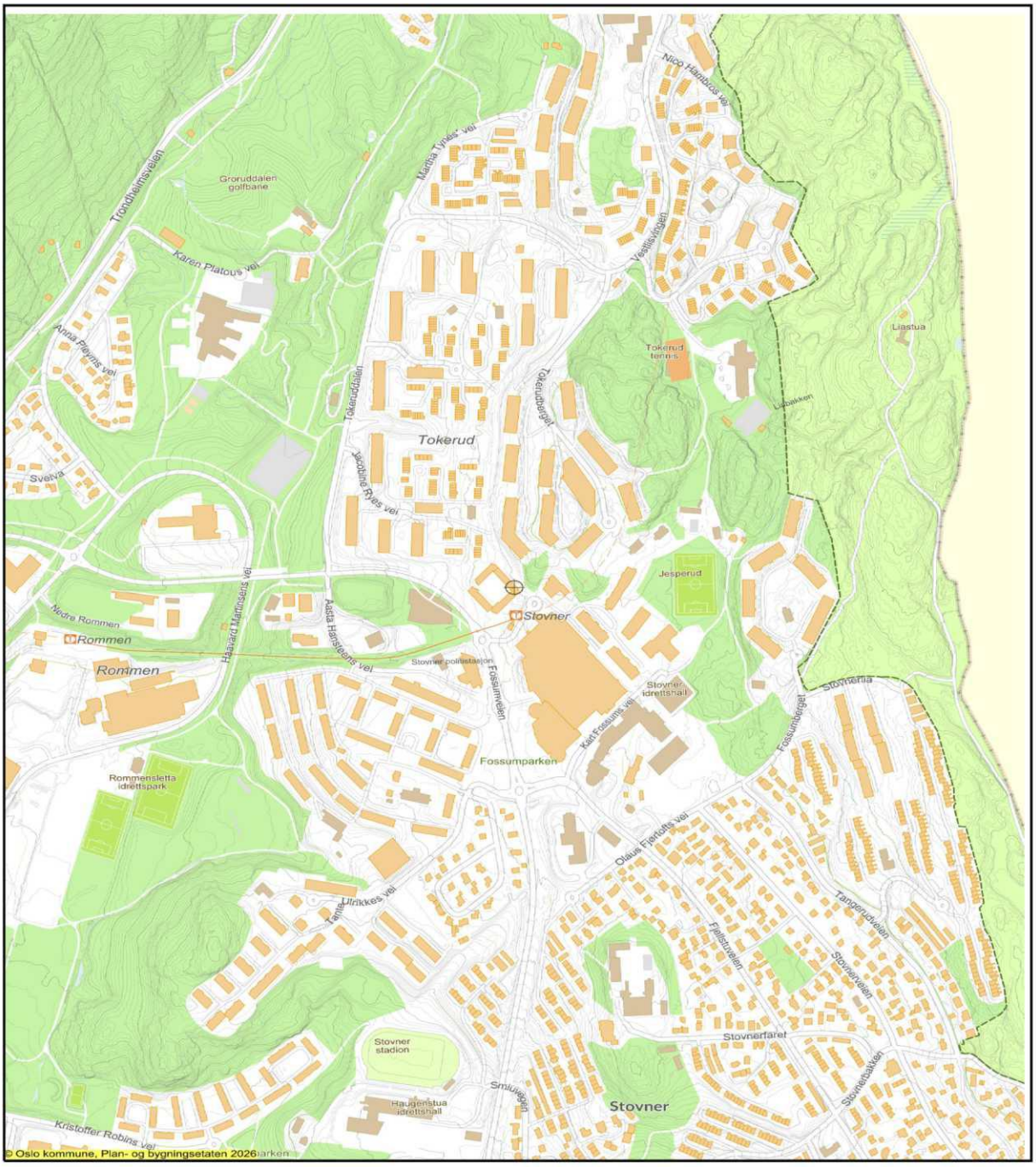


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adr.: Fossumveien 68

Gnr bnr : 99 / 136



Dato: 28.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

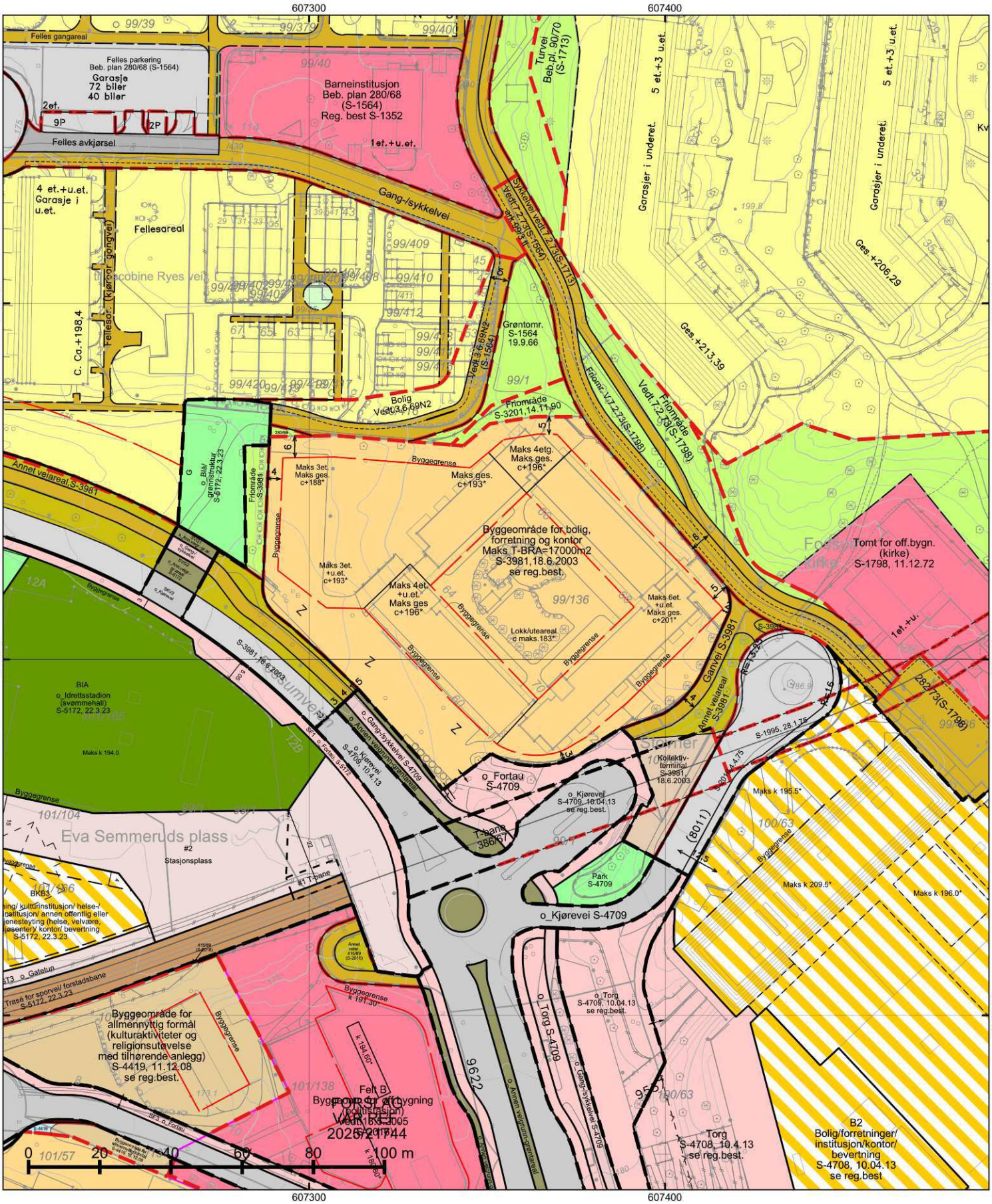
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163599/ 86540643
Deres ref.:
Adresse: Fossumveien 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/136

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

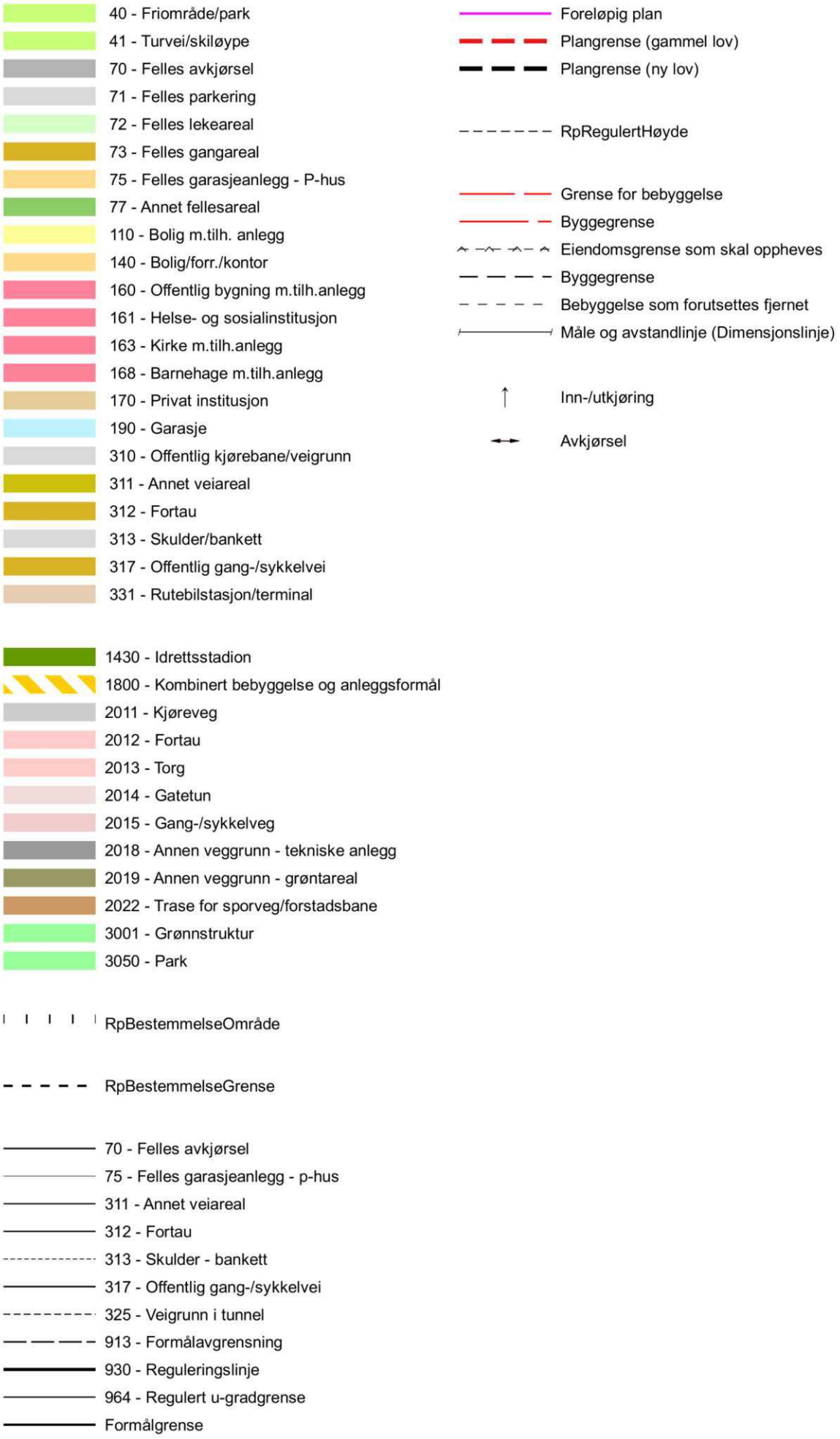
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

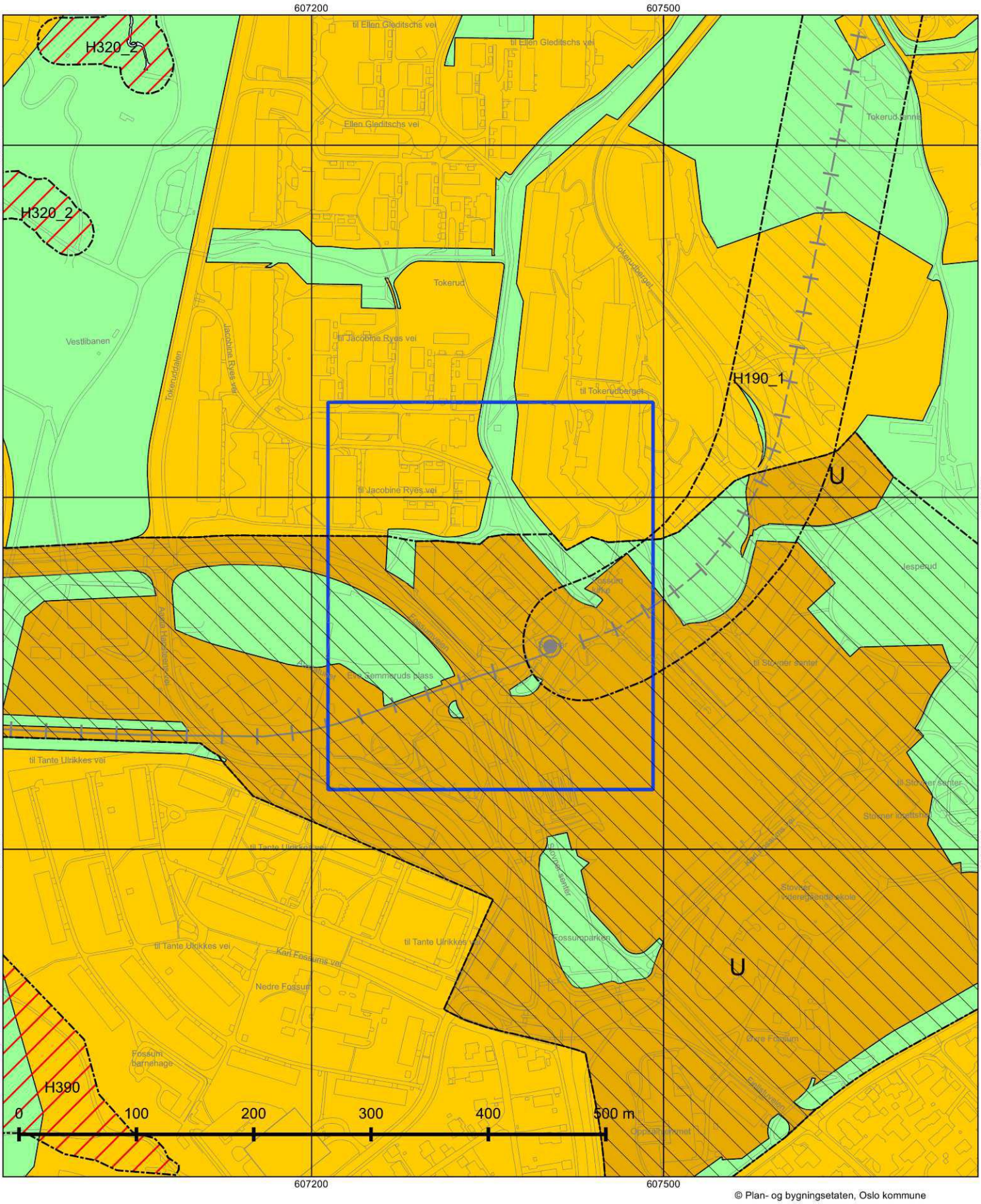
PlottID/Best.nr: 163599/ 86540643
Deres ref.:
Adresse: Fossumveien 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/136

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163599/86540643
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540643
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 99, BNR. 136.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 99, bnr. 136.

GNR. 99 BNR. 136

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1977.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9544 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

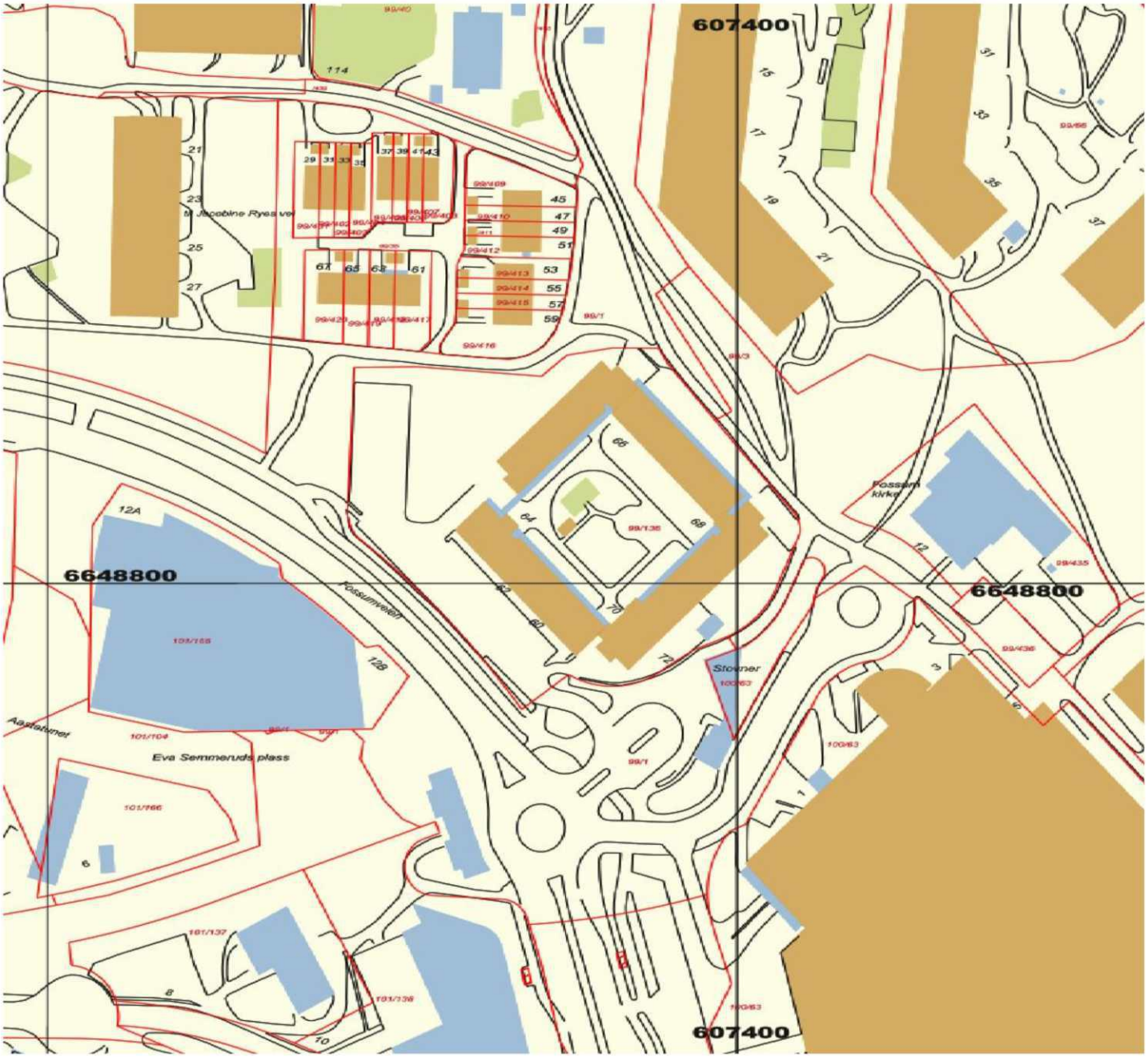
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 17.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700767-108 Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FOSSUMVEIEN 60 - 72	Eiendom:	99/136/0/0
Tiltakshaver:	Stovner Utvikling KS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FOSSUMVEIEN 60 - 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

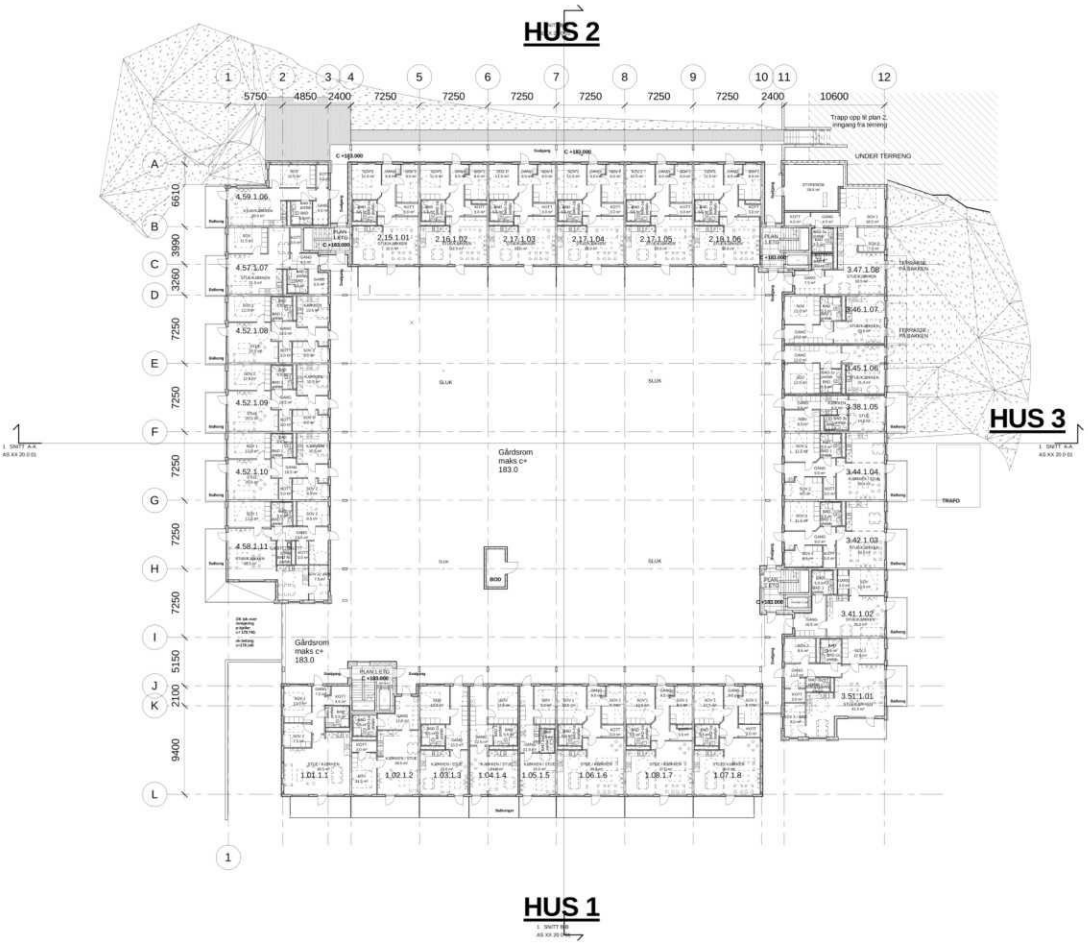
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2013 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Stovner Utvikling KS, Thunes vei 2, 0274 OSLO



AP 1 20 0 04

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONT
A06	14.03.2011	Søknad om tillatelse til endring	BH	BH
A05	03.03.2011	Ny[illegible]	BH	SM
A04	28.01.2011	Søknad om tillatelse til endring	BH	SM
A02	27.01.2011	Rev. jnr. planlegger[illegible]	BH	SM
A02	13.01.2011	Rev. jnr.	BH	SM
A01	04.11.2010	Endringer etter[illegible]	BH	SM

FASE: FORELØPIG

TOTALENTREPRENØR
AF Bygg Oslo

BYGHERRE
Stovner Utvikling KS

Prosj.nr.: 09168 | Sign. tegnet: | Fil:

Fossumhagen

Kvm i bruk: 99 / 136
PROSJ. NAVN: Fossumhagen 150

INNHOLD
Plan 1.Etasje

DATO: 07.06.2010 | Målestokk: 1 : 200

Dyrvik Arkitekter AS
Nordbyveien 2F N-1778 HALDEN
Tlf: 69 86 87 40 Fax: 69 86 87 41

TEGN: AP 1 20 0 04 | REV: A06

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossumveien 68, 0985 Oslo
Gnr. 99, Bnr. 136, Snr. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260404

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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