



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 587 800
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOSSUMKROKEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 212 525	1 507 770
Sum inntekter		1 212 525	1 507 770
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 645 150	519 977
Sum kostnader		1 645 150	519 977
Driftsresultat		-432 625	987 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 576	1 098
Sum finansinntekter		4 576	1 098
Annen finanskostnad		840	
Sum finanskostnader		840	0
Netto finans		3 736	1 098
Resultat før skattekostnad		-428 889	988 890
Årsresultat		-428 889	988 890
Totalresultat		-428 889	988 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-428 889	988 890
Sum overføringer og disponeringer		-428 889	988 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		765 880	253 249
Sum fordringer		765 880	253 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		323 690	818 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 690	818 734
Sum omløpsmidler		1 089 570	1 071 983
SUM EIENDELER		1 089 570	1 071 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		560 001	988 890
Sum opptjent egenkapital		560 001	988 890
Sum egenkapital		560 001	988 890
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		446 591	45 119
Annen kortsiktig gjeld		82 978	37 974
Sum kortsiktig gjeld		529 569	83 093
Sum gjeld		529 569	83 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 089 570	1 071 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446238

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 587 800
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOSSUMKROKEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 928 587 800
SAMEIET FOSSUMKROKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 212 525	1 507 770
Sum inntekter		1 212 525	1 507 770
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 645 150	519 977
Sum kostnader		1 645 150	519 977
Driftsresultat		-432 625	987 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 576	1 098
Sum finansinntekter		4 576	1 098
Annen finanskostnad		840	
Sum finanskostnader		840	0
Netto finans		3 736	1 098
Resultat før skattekostnad		-428 889	988 890
Årsresultat		-428 889	988 890
Totalresultat		-428 889	988 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-428 889	988 890
Sum overføringer og disponeringer		-428 889	988 890



Organisasjonsnr: 928 587 800
SAMEIET FOSSUMKROKEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		765 880	253 249
Sum fordringer		765 880	253 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		323 690	818 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 690	818 734
Sum omløpsmidler		1 089 570	1 071 983
SUM EIENDELER		1 089 570	1 071 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		560 001	988 890
Sum opptjent egenkapital		560 001	988 890



Sum egenkapital	560 001	988 890
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	446 591	45 119
Annen kortsiktig gjeld	82 978	37 974
Sum kortsiktig gjeld	529 569	83 093
Sum gjeld	529 569	83 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 089 570	1 071 983



Organisasjonsnr: 928 587 800
SAMEIET FOSSUMKROKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2290

Sameiet Fossumkroken



Velkommen til årsmøte i Sameiet Fossumkroken

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fossumkroken



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Geir Vislie fra OBOS er møteleder for årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Geir Vislie fra OBOS

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -428 889,- som foreslås overført fra egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000



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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kroner 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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



Sak 8

Hastighet

Forslag fremmet av:

Katrine Kopperud Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fossum Park.

Forslag fremmet av:

Jan Sagsveen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Saken behandles uten innstilling fra styret.



Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. IMG_9101.jpeg

5. IMG_9102.jpeg

6. IMG_9103.jpeg

Sak 10

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

Forslag fremmet av:

Jan-Erik Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Saken legges frem uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

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



Sak 11

Snøsmeltingsanlegg ved garasjeport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Fordeler:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Installere varmekabel ved garasje oppkjørsel

Sak 12

Markiser til rekkehusene

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Sak 13

Flytte plantekasser

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

1. Halvparten av plantekassene flyttes til forskjellige områder oppe på garasjetaket.
2. området som frigjøres benyttes til friområde for lek.

Sak 14

Montere takrenner på verandaer

Forslag fremmet av:

Tone G Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Årsrapport, Boligsameiet Fossumkroken:

Styret:

Styret har dette året bestått av fem medlemmer og to varamedlemmer.

Therese Jacobsen (leder)

Caroline Alida L. Johansen (på valg)

Terje Kristiansen

Agnes Elisabeth Pavelich (på valg)

Are Stensås

Christian Roen (varamedlem, på valg)

Morten Sigvartsen (varamedlem, på valg)

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

Overlevering av styreansvar - det første beboervalgte styreåret:

Årets styre er det første som er valgt av beboerne. Representanter fra Trysilhus hadde styreansvaret fra de første beboerne flyttet inn og frem til årsmøtet i mai i fjor.

Læringskurven for årets styre har vært bratt. Dels fordi vi hadde lite styreefaring med oss inn i vervene, dels fordi overleveringen fra Trysilhus-styret var mangelfull og uoversiktlig på flere måter:

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



blokkbebyggelsen med dagens sameieform vil subsidiere vedlikeholdskostnadene for trehusbebyggelsen.

Styreaktivitet:

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

Saksområder som har opptatt beboerne:

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

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



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

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

Dialogen med Trysilhus:

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

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



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

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

Økonomi:

Sameiets årsresultat endte på minussiden – nærmere bestemt 428.889 kroner i minus. En kostbar vinter, som har utløst vekselvis mye brøyting og strøing, må ta noe av skylden. Hovedårsaken var nok likevel at felleskostnadene i utgangspunktet var satt alt for lavt, de genererte rett og slett ikke nok inntekter til å dekke sameiets løpende utgifter.

Styret oppdaget allerede i høst hvilken vei det bar, og i samråd med forretningsføreren fra Obos fikk vi satt opp felleskostnadene og laget et 2024-budsjett som etter planen skal gi et lite overskudd.

Sameiets beboere må ta høyde for at felleskostnadene kan øke mer enn den generelle prisstigningen i årene som kommer, det må trolig til for å bygge opp en økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold.

Sameiets likviditet var anstrengt i en periode i vinter, dette som følge av høye brøyte- og strøkostnader, samt store utlegg til fjernvarme. I de kaldeste vintermånedene, hvor både forbruket og prisnivået lå høyt, dekket ikke beboernes a kontoinnbetalinger sameiets regninger fra Akershus Energi. Det blir trolig foretatt en ny fjernvarmeavregning nå i vår, og det vil i den forbindelse være naturlig å vurdere størrelsen på de månedlige a kontoinnbetalingene på nytt.

Det ble i vinter åpnet en kassakreditt hos Obos-banken for å sikre likviditeten. Denne er til nå ikke benyttet.



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Lillestrøm, __. __. 2024
Styret i Sameiet Fossumkroken

Therese Jacobsen

Caroline Alida L. Johansen

Terje Kristiansen

Agnes Elizabeth Pavelich

Are Stensås

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	130 000
SUM ANDRE INNETEKTER	130 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 528.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-840
SUM FINANSKOSTNADER	-840

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-415 962
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-415 962
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	569 541
------------	---------

SUM KOSTNADER	569 541
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger pr 31.03.2023	174 928
--------------------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	328 508
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Korrigerings innkreving fjernvarme	-20 035
------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 035
-----------------------------------	----------------



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FOSSUMKROKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FOSSUMKROKEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NT2N1-EENBE-F167B-0THDA-G1EUS-ZKGT5



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 20:04:40 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

21 av 27

2290 Sameiet Fossumkroken.pdf



Vedlegg 4 til sak 9. Fossum Park.

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

Hei!

Byggesaksveiledningen svarer på generelt grunnlag.

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

Vennlig hilsen

Mustafa Beydoun

Overingeniør, Byggesak ytre

Kommunalområde By- og stedsutvikling

Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm

Mob: 986 50 120

www.lillestrom.kommune.no

www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/





Vedlegg 5 til sak 9. Fossum Park.

Rev. 05.06.20 - SJ

Modell 2020.0

PROSJEKT FOSSUM PARK

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

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

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

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

Fossum Park er planlagt utført med 48 leiligheter i 4 leilighetsbygg i konsept Trysilhus Omnibo. Leilighetsbyggene vil bli opprettet som eierseksjoner med eget seksjonsnummer. Det opprettes et felles eierseksjonsameteie for byggene og et for parkeringskjeller, viser til [REDACTED]

[REDACTED] Bygningdeler som inngår i eierseksjonsameteiet er byggets hovedkonstruksjon, heishus med heis og trapp, rekkverk på svalgang og gangsonen på denne og gjesteplasser. Illustrasjonsplan er veiledende for å definere fellesområde.

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

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

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

Seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem i eierseksjonsameteiet/realsameteiet/huseierforening som utbygger etablerer. Eierseksjonsameteiet har ansvar for å organisere forvaltning, drift og vedlikehold av eierseksjonsameteiets fellesareal og bygningsdeler. Realsameteiet/huseierforening har ansvar for fellesfunksjoner utenfor sameiets eiendom.

KONSTRUKSJON

Bygget og parkeringsanlegget er fullstendige nybygg.

PARKERINGSANLEGG

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

BYGNINGEN

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

Fasadevegger er utført med fasadeplater.

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



Vedlegg 6 til sak 9. Fossum Park.

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 2290 Selskapsnavn: Sameiet Fossumkroken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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