



aktiv.

Tverrveien 5, 1920 SØRUMSAND

Pen 3-roms selveier fra 2020. Heis, garasjeplass og romslig balkong. 2 wc, stor bod og vannbåren varme. Svært sentralt!



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pen 3-roms selveier fra 2020. Heis, garasjeplass og romslig balkong. Vannbåren varme.

Velkommen til Tverrveien 5, en stor, funksjonell og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med god takhøyde i 4. etasje. Oppført i 2020 holder leiligheten en fin standard med vannbåren gulvvarme. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med heisadkomst og garasjeplass. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til alt på Sørumsand. Her bor man rett ved tog, butikker og spisesteder. Stuen forlenges av en overbygd balkong på ca. 13 kvm.

Store vinduer gir mye lys i stuen, der et praktisk kjøkken har fin skapplass og alle hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det vegghengt wc, og leiligheten har gjestettoalett, to soverom og et walk-in closet ved entreen. To boder gir god lagringsplass, og inkluderer en kjellerbod på ca. 7 kvm. I sameiet er det atriumshage og flott takterrasse.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 650 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 117 600,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 767 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 50
Felleskostn.:	Kr 3 591,-	Snr.	54
Selger:	Simen Eide	Oppdragsnr.:	1106250215
	Brenden		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	72/79 kvm		
Tomtstr.:	3925.3 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Vedtekter	77
Trivselsregler	86
Vedtekter garasjesameie	91
Innkalling til årsmøte	94
Protokoll fra årsmøte	152
Boligopplysninger	165
Kommuneplan	169
Ferdigattest	173
Budskjema	180

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, garderobe og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3925.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, med tog, butikker og spisesteder rett utenfor døren.

Leiligheten ligger i 4. etasje, der stuen har utgang til en overbygd balkong på ca. 13 kvm. Belysning er montert, og balkongen har utedekk og uttrekkbar skjermvegg. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Sommerdagene kan også tilbringes på en felles takterrasse med flott panoramautsikt over Glomma og nærliggende områder. Takterrassen har sittegrupper, blomsterkasser og stemningsfull belysning. På fellesområdet er det ellers en atriumshage med gressplen, sitteplasser og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært sentralt område på Sørumsand, med kort avstand til både busstopp og togstasjon. Dette gjør boligen svært attraktiv for pendlere og de som ønsker enkel tilgang til offentlig transport. Festiviteten bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna, med linjene 365, 370A og 370B tilgjengelig. Sørumsand stasjon, med togforbindelser via linje F1 og R14, er bare 6 minutters gange fra boligen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Sørumsand skole for 1.-7. klasse, som ligger 1,5 km unna, og Bingsfoss ungdomsskole for 8.-10. klasse, som er kun 0,6 km unna. Sørumsand videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 0,6 km.

Nærmiljøet tilbyr et godt utvalg av dagligvarebutikker, med Rema 1000 Sørumsand bare 1 minutt gange fra eiendommen, og Coop Extra Sørumsand 2 minutter unna. For de som ønsker å holde seg aktive, er det flere treningssentre i nærheten, inkludert Å Spenst Sørumsand og Å Trento Sørumsand, som ligger henholdsvis 2 og 4 minutters gange unna.

Området er også godt tilrettelagt for familier med små barn, med flere barnehager i nærheten, som Idrettsparken barnehage og Sørumsand barnehage, som ligger henholdsvis 0,9 km og 1,3 km unna. Dette gjør det enkelt for familier å finne gode barnehage tilbud i nærheten av hjemmet.

Adkomst

Eiendommen Tverrveien 5 ligger i Sørumsand med en svært sentral beliggenhet. Boligen har enkel adkomst via offentlig veg eller gate. Den ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør den lett tilgjengelig med offentlig transport.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og sentrumsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Idrettsparken barnehage - 10 min gange
Sørumsand barnehage - 14 min gange
Sennerud Fus barnehage - 20 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 17 min gange
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min gange
Sørumsand videregående skole (videregående skole) - 6 min gange

Sport og trening

Bingsfosshallen - 5 min gange
Aktivitetshall
Bingsfoss u-skole - 6 min gange
Ballspill, sandvolleyball
Spent Sørumsand - 2 min gange
Trento Sørumsand - 4 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Sørumsand skolekrets

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2020 etter byggesøknad fra 2018. Bygget er ført opp i mur/betong og bindingsverk av tre.
Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.
Utvendige fasader er med plater, trekledning og malt pusset overflater.
Flatt tak er tekket med papp eller lignende.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.
Utgang fra stue til overbygget balkong med betongkonstruksjon og trespaltegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe riper synlig i entredel og soverom ved stue på parketten.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 4. ETASJE - BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet ut en knekt vannlås (rot/ting i skuffen der vannlåsen befinner seg).

Arbeid utført av Rørteft a.s

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, garderobe, bod og 2 soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 7 kvm: Bod

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms selveier i 4. etasje.
- Et moderne bygg oppført i 2020.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sentral beliggenhet på Sørumsand.
- Overbygd balkong på ca. 13 kvm.
- Felles takterrasse med flott utsikt.
- Atriumshage på fellesområdet.
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Walk-in closet tilknyttet entreen.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Tidløst kjøkken m/god skaplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue m/store vinduer.
- Helfliset bad/wc med downlights.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Praktisk gjestetoalett ved entreen.
- To lyse soverom, ett med skap.
- Hendig bod tilliggende entreen.
- En kjellerbod måler ca. 7 kvm.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Standard

Entré

Velkommen inn i en pen og romslig leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 4. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Entreen er innredet med parkettgulv, og her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

Tilknyttet entreen er det både en bod, et hendig gjestetoalett og et walk-in closet for praktisk oppbevaring. I likhet med leiligheten for øvrig er entreen utstyrt med vannbåren gulvvarme. God takhøyde er gjennomgående, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent allrom med store vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Stuen har plass til flere sittegrupper, og parkettgulv kombinert med hvite veggflater gir et godt utgangspunkt for innredningen. Det passer utmerket å plassere et spisebord ved kjøkkenet, og stuen innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, oppvaskkum i stål og lysegrå benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator etablert. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med et ekstra wc-rom i tillegg til badet. Badet har fin størrelse, innredet med delikate vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

I taket er det downlights, og baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer og et speilskap med belysning. Wc-rommet har flislagt gulv og vegghengt toalett. En enkel servant er plassert under et speil med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to lyse soverom med parkett på gulvet. Hvite vegger bidrar til en behagelig atmosfære, og begge soverommene har plass til dobbeltseng. På hovedsoverommet står det et garderobeskap med hyller, skuffer og klesoppheng. Entreen har walk-in closet, og ekstra lagringsplass finnes i en innvendig bod og i en kjellerbod på ca. 7 kvm.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Overflatene har en del slitasjegrad, med noe riper synlig i parketten i entredel og soverom ved stue.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og Internett er inkludert i felleskostnadene med en månedlig avgift på 525 kroner.

Parkering

Leiligheten har en garasjeplass i felles parkeringskjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Eier av garasjeplass har en andel i seksjon N84. Det er også 3 gjesteparkeringsplasser i underetasjen og 6 parkeringsplasser i første etasje. Noen av plassene er tilpasset bevegelseshemmede, og seksjonseiere med behov for HC-plass har fortrinnsrett til disse.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

1258865

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Bygget har et sentralanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme i alle rom. Det er et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, og kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i boden.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Kommunestyret vedtar hvert år hvilke satser som skal brukes for beregning av eiendomsskatt. For 2025 er satsen 2 promille.

Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien til 49 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 2 200 000 for hver godkjent boenhet. Det gir skattegrunnlaget som det skal betales 2 promille av i 2025.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatten faktureres fra Lillestrøm kommune i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

Formuesverdi primær

Kr 1 200 127

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 800 508

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skattetatens boligkalkulator på nett. Se skattetaten.no for mer informasjon.

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

Info vannavgift

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Akonto fjernvarme, akontovann- og avløpsavgift, fastavgift vann, avløp og renovasjon, tv/internett, vaktmester, felles byggforsikring, drift av sameiet, forretningsførsel mm.

Kostnadenes fordeling pr. mnd:

Fastavgift vann, avløp og renovasjon: 593,-

Felleskostnader - Bolig: 2 287,-

Garasjeplass bolig: 186,-

Kabel-Tv/Internett: 525,-

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 591

Andel fellesformue

Kr 18 278

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Linjekvartalet 2 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

925237159

Om sameiet

Linjekvartalet 2 Boligsameie, med organisasjonsnummer 925237159, ligger i Lillestrøm kommune. Sameiet består av totalt 84 enheter, fordelt på 80 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 246, bnr. 50, snr. 84, og noen av seksjonene har garasjeplass i denne næringsseksjonen.

Forretningsfører for selskapet er BORI BBL. Sameiet har en egen hjemmeside på <https://lk2.no>.

Sameiet har 120 sykkelparkeringsplasser, hvorav 60 er under tak. Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom i to separate garasjeanlegg, i tillegg til boder i 1. etasje. Det er en tinglyst avtale om fellesbruk mellom næring og sameiet på 12 parkeringsplasser i garasjeanlegget i 1. etasje.

Vedtatte saker:

- Styrerepresentanter i LK 2 skal ha gjennomgått kurs i styrearbeid, eller pålegges å gjennomgå slikt kurs. Styreleder kan dog gjøre unntak om at styrerepresentanter gjennomfører kurs.
- Styret legger ut kontrakter/avtaler mellom leverandører i Lettstyrt kun tilgjengelig for seksjonseiere. Beboere ønsker innsyn.
- Styret skal montre gatenavn med husnummer på samme måte som det er utført i LK1.
- Styret gjør en gjennomgang og utarbeider en beredskapsplan for sameiet.
- Årsmøtet godkjenner montering av renner for avledning av vann iht mottatte estimat fra HB Blikk AS. Den faktiske kostnaden får maksimalt overstige estimatet med 10%.
- Endre teksten i Vedlegg 1. § 4 HC-plasser og lading av elbil som angitt.

Pågående saker:

- Styret har fremforhandlet en avtale med utbygger som resulterte i et kontaktoppgjør med utbygger på kr 1 495 000. Oppgjøret var primært tenkt å dekke etablering av vannavrenning for fasaden, men sameiet står fritt til å disponere midlene som vi ønsker.
- I juni 2025 utløper reklamasjonsfristen for sameiet, dette gjelder alle leiligheter og sameiets felles eiendom. Styret har avtalt med OPAK at de skal bistå sameiet for en gjennomgang og befaring av felles eiendom, dette blir utført 29. april.
- Det er utført en befaring av panelet sammen med Oslo Entreprenørbedrift (OSEB). Det er avtalt med OSEB at de skal åpne panelet for stikkprøver på utsatte steder for å sikkerstille at det er korrekt montert. Kontrollen vil bli gjennomført i mai og eventuelle avvik vil følges opp med utbygger i forbindelse med 5 års befaringen.
- Lillestrøm kommune har fra 2025 gått bort fra direkte fakturering av kommunale avgifter til seksjonseiere, og fakturerer isteden sameiet for den totale kostanden. Sameiet fakturerer sameierne for disse kostnadene individuelt.
- Styret vil vurdere om det kan etableres noen oppmerkede plasser for MC hvor det betales leie av plassene til sameiet.
- Det vil gjennomføres en komplett garasjevask i løpet av våren på samme måte som i 2024.
- I juni 2025 løper reklamasjonstiden ut for sameiet og styret vil vurdere om konkurrerende tilbud bør innhentes.
- Det er fremforhandlet en ny avtale forsikringsavtale med IF som reduserer forsikringskostnaden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. Fra vedtektene § 3-3: a) Anskaffelse av hund eller katt skal registreres til styret. b) Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre sameiere. c) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område. d) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen. e) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter å ha luftet dyret i og utenfor sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

1. Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.

2. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

3. Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken. Selv om fett er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre sameiet store kostnader.

4. Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegget 1 gang pr år.

2. Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk / avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.

Dugnad

Styret skal organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år, en gang på våren og en gang på høsten.

Styret utnevner en dugnadskomite til å lede arbeidet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 50, seksjonsnummer 54 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/50/54:

04.02.1954 - Dokumentnr: 323 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 6011 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 6011 - Erklæring/avtale
vedr. vinduer mot bnr. I96
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2002 - Dokumentnr: 9893 - Erklæring/avtale
Forbud mot handel med dagligvarer eller lign.
uten etter samtykke fra Haakon Gruppen AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1199686 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2019 - Dokumentnr: 50815 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2020 - Dokumentnr: 2618436 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630996 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:1

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:85
Bestemmelse om opphold- og ferdselsrett på anmerket areal
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2021 - Dokumentnr: 1374980 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om fri ferdsel- og oppholdsrett

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2025 - Dokumentnr: 1052324 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

24.02.2020 - Dokumentnr: 2146231 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 720/86240

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630930 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:84

3 parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering for boligseksjonene

12 parkeringsplasser forbeholdt bolig- og næringsseksjonene

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig med parkeringskjeller på eiendom gnr/bnr: 246/50, datert 21.11.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/kontor

Følger detaljregulering for Kvartalet Linjegården (plan-ID 236), som regulerer området til bebyggelse og anlegg, inkludert blokkbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/kontor.. 9.9.2015

Eiendommen følger Kommuneplanen 2023-2035 og er avsatt til sentrumsformål.

Det er pr. 20.08.2025 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.
- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:
<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:
<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Ihht. opplysninger hentet fra Geodata er eiendommen:

- I et område under marin grense.
- Et område med aktsomhetsgrad for kvikkleireskred.
- Med stor mulighet for marin leire.
- I et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
- I et område under støykrav sone 1 - sentrumsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

117 600 (Omkostninger totalt)
128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 767 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 778 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 781 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr (6 570,-), pantdokument med urådighet (545,-), fotograf (4 000,-) og opplysninger fra forretningsfører (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

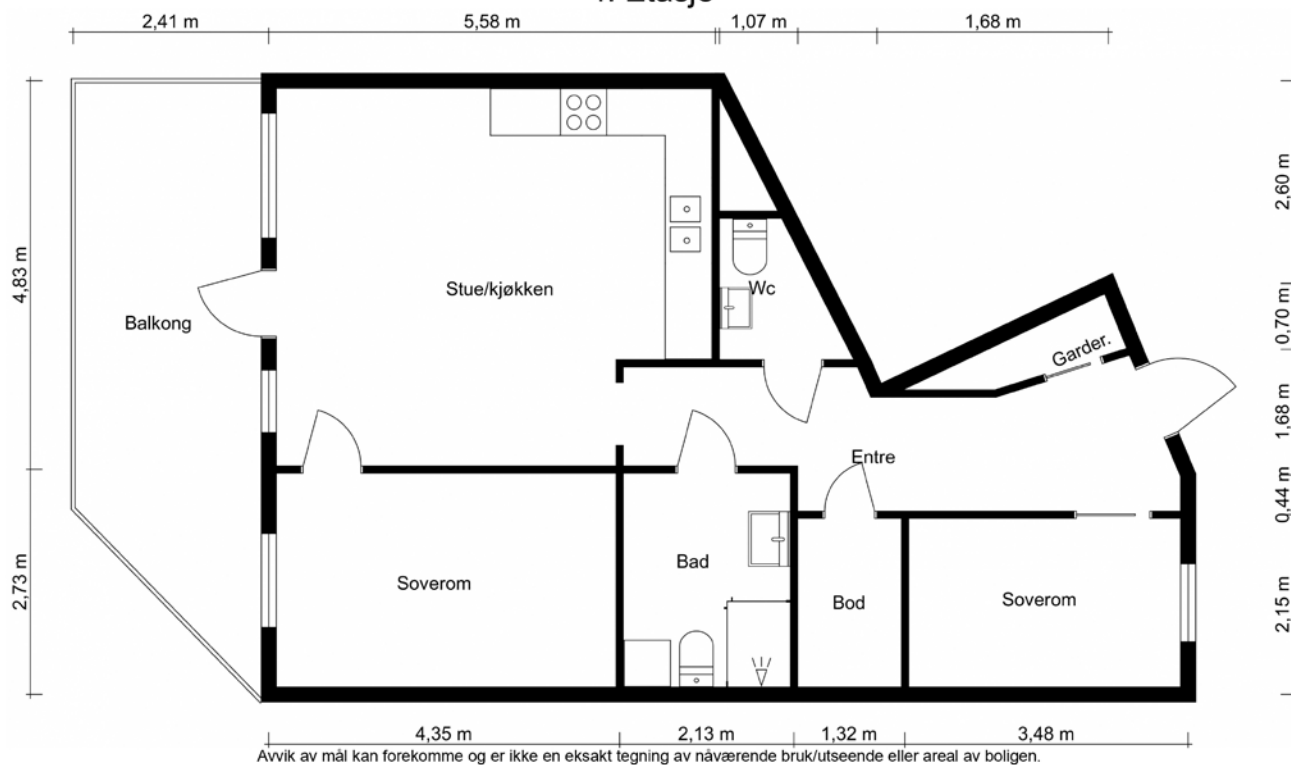
Salgsoppgavedato

16.09.2025





**Tverrveien 5
4. Etasje**



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





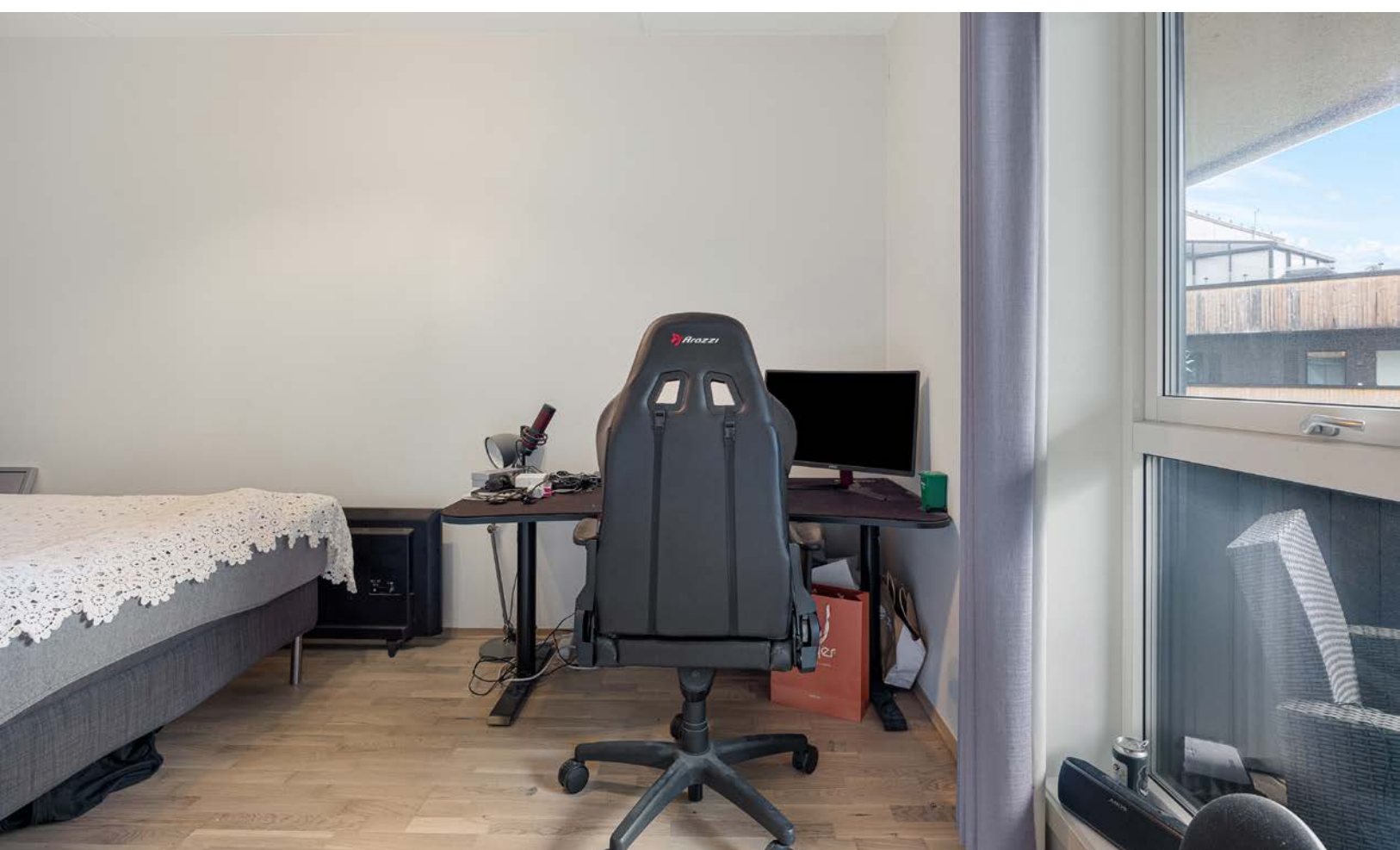


I kjøkkenet er det fin plass til
et spisebord.













Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er opplegg for lader til elbil.



Takterrassen er innredet med bord og benker, og har pen beplantning.



Med takterrasse som dette ligger alt til rette for å nyte varmere dager fullt ut.



Her kan utsikten nytes. Perfekt for solrike dager.



Sameiet har to felles takterrasser. Her er det upåklagelig utsikt mot Glomma.



I sameiet er det rikelig med parkering for sykler. Perfekt for fremkommeligheten i hverdagen.



Nærmiljøet











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tverrveien 5, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 246, bnr. 50, snr. 54

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1799

Referansenummer: ZB4199

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2020 etter byggesøknad fra 2018. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og bindingsverk av tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.
Utgang fra stue til overbygget balkong. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørner i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskum. Det er integrert kjøl/frysenskap og

oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt servant. Speil, belysning og veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Etabler vannbåren varme i gulv for oppvarming.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

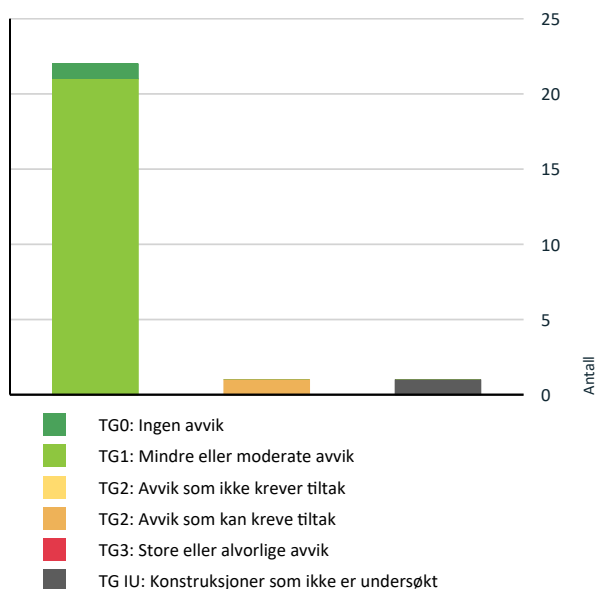
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe riper synlig i entredel og soverom ved stue på parketten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det ble ikke målt fukt på vegger ved fuktsøk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt servant. Speil, belysning og veggmontert toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Etavler vannbåren varme i gulv for oppvarming.



! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, Garderobe, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 650 000

Tillegg for andel fellesformue + 18 278

Konklusjon markedsverdi

4 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrveien 13 ,1920 SØRUMSAND 62 m ² 2017 2 sov	06-05-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	68 548
2 Tverrveien 11 ,1920 SØRUMSAND 80 m ² 2017 3 sov	20-08-2024	4 850 000	5 100 000		5 100 000	63 750
3 Tverrveien 7 ,1920 SØRUMSAND 68 m ² 2020 2 sov	14-01-2025	4 490 000	4 300 000		4 300 000	58 904
4 Tverrveien 13 ,1920 SØRUMSAND 77 m ² 2017 3 sov	10-03-2024	4 500 000	4 500 000		4 500 000	55 556
5 Tverrveien 5 ,1920 SØRUMSAND 78 m ² 2020 3 sov	05-08-2025	4 500 000	4 425 000		4 425 000	53 963

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	43 092
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 900 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

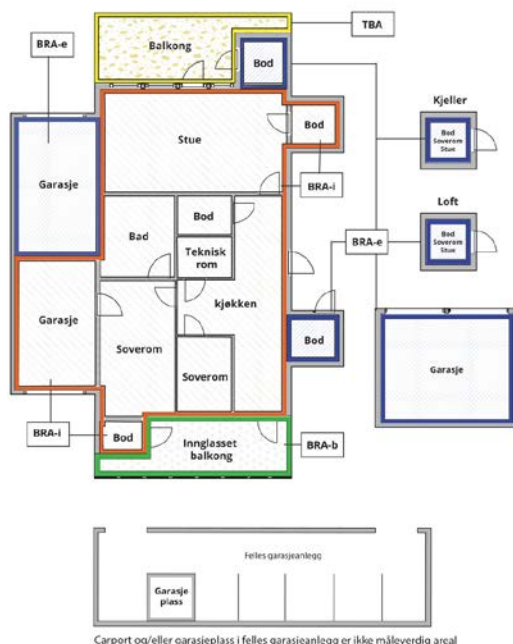
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	72			72	13
Kjeller		7		7	
SUM	72	7			13
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garderobe og bod er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Øyvind Nåmo Rønning Leieboer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	50		54	3925 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tverrveien 5

Hjemmelshaver

Brenden Simen Eide

Kommentar

Boligselskap

Linjekvartalet 2
Boligsameie

Felles formue

Kr. 18 278 31.12.2024

Eierandel

720 / 86240

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

925237159

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med atriumshage med beplantning og sitteplasser

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	1258865			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB4199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250215	

Selger 1 navn
Simen Eide Brenden

Gateadresse	
Tverrveien 5	

Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250215

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ut en knekt vannlås (rot/ting i skuffen der vannlåsen befinner seg).

Arbeid utført av

Rørteft a.s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250215

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250215

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Eide Brenden	f861209907577600e335d 36c87b36a4161b0f357	15.09.2025 13:17:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250215

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Tverrveien 5 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	3 min 0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	6 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	4 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

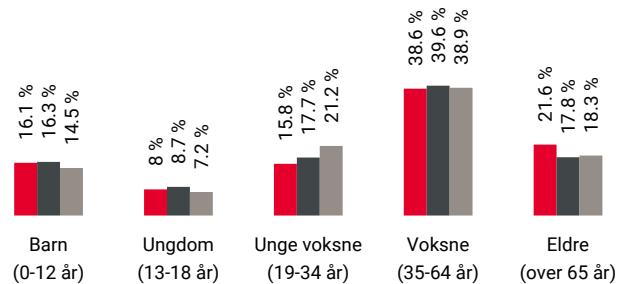
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	14 min 1.3 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	1 min
Coop Extra Sørumsand	2 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



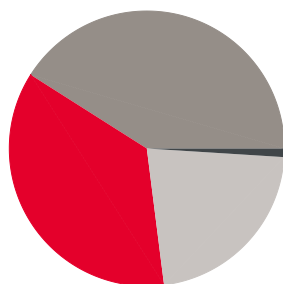
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bingsfosshallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Bingfoss u-skole	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🚴 Spenst Sørumsand	2 min	🚶
🚴 Trento Sørumsand	4 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
1% rekkehus
41% blokk
22% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

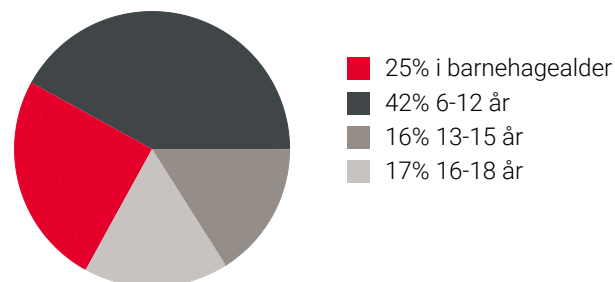
3 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



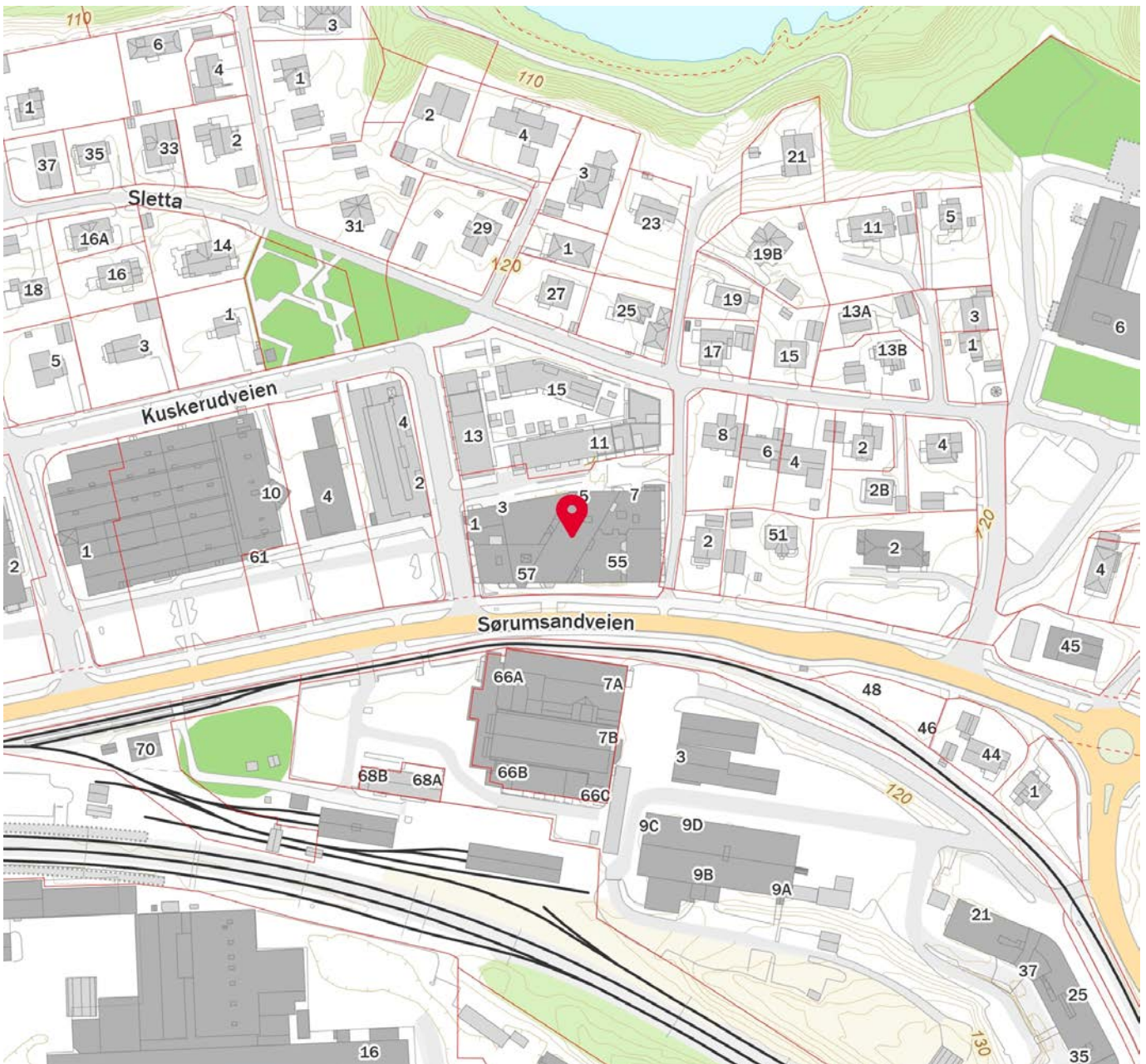
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



**Vedtekter
for
Linjekvartalet 2 Boligsameie**
(org. nr. 925 237 159)

(vedlegg 1: Linjekvartalet garasjesameie, vedlegg 2: Trivselsregler)

Disse vedtekter er gitt med hjemmel i «Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §27 og vedtatt av årsmøtet 12.04.2023. De avløser tidligere vedtekter av 14.06.2022. Endringer av vedtektene kan bare skje i ordinært årsmøte.

§ 1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Linjekvartalet 2 Boligsameie

Sameiet består av 80 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr 50 i Lillestrøm kommune. Under bygget er det etablert et felles garasjeanlegg for boligene med totalt 92 parkeringsplasser, boder og teknisk rom. Det er tilgang til 3 heiser fra garasjeanlegget til boligene.

Garasjeanlegg i U. etg og 1. etg med tilhørende bod areal organiseres som en næringsseksjon, hvor hver kjøper av garasjeplass har en andel (1/84) del i seksjon N84. Linjekvartalet 2 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv, samt 3 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget i U. etg og 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget i 1.etg.

I 1. etg er det garasjeanlegg som er felles for boligene og næringsseksjonene med totalt 22 parkeringsplasser. Det er tinglyst avtale om felles bruk på 12 av garasjeplassene. Næringsseksjonene disponerer plassene på dagtid mellom kl. 7-17 og boligene på kveldstid, gjelder p-plass nr. 74, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 88, 89, 90 og 91 i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. 6 av plassene tilhører sameiet. Det er 4 HC-plasser i underetasjen og 1 HC-plass i 1.etg, jfr p. 2-2.

Andel som gir rett til bod, gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.
Det er fellesareal i 2. etg for benyttelse til alle seksjonseiere.
Det er 120 sykkelparkeringsplasser, hvorav 60 stk er under tak.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass(-er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller og første etasje er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har hatt tilgang til en HC-plass som de ikke lenger har behov for, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Se vedlegg 1, vedtekter garasjesameie

Bytte av HC- plass gjelder kun for de som eier en ideell andel i snr. 84.

2-3 Felles veiadkomst

Linjekvartalet Boligsameie har tinglyst adkomstrett på felles nedkjøring til garasjeanlegg.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det skal benyttes ladere av samme type og fabrikat som etablert infrastruktur.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Se vedlegg 1, vedtekter garasjesameie

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fasader og balkonger.

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper, markiser, persienner, solskjerming, parabolantennner, varmepumpe eller lignende installasjoner på/i boligseksjonenes balkonger.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene. Foruten den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal eventuelt ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringslokalene skal benyttes til kontor eller lignende i privat eller offentlig regi. Næringslokalene kan ikke leies ut til dagligvarehandel, gatekjøkken, utested, treningssenter eller annen drift som kan ha negativ påvirkning på boligene.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene.

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, samt ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer som tilhører boligseksjonene).

Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen(e).

Næringsseksjonen(e) skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl vinduer. Næringsseksjonen(e) har eksklusiv rett til valg og utforming av inngangsdør til egne lokaler.

Næringsseksjonen(e) har egne innganger til sine arealer.

Linjekvartalet 1 har tinglystavgift om rett til bruk av plassen mellom blokkene.

Kostnader til de-og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere, herunder næring, har montert, slik som sol/vindavskjerming, parabol, varmepumpe skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den enkelte seksjon.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og eventuelle vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

3-3 Dyrehold

Overtredelse av disse bestemmelser er mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet.:

- a) Anskaffelse av hund eller katt skal registreres til styret.
- b) Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre sameiere.
- c) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område.
- d) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
- e) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter å ha luftet dyret i og utenfor sameiets område.

3-4 Bygningsmessige arbeider mm

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseier plikter å gi tilgang til seksjonen til utbedring og vedlikehold på fellesanlegg.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

Seksjonseier skal gi adgang til boligen 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 unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader o.l.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, forsikring, TV og internett, kommunale avgifter (hvis kommunen fakturerer sameiet), drift av fellesarealer, o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer i underetasje fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. Styret fastsetter endelige leiepriser.

(4) Kabel-tv og Internett fordeles med lik andel til hver boligseksjon.

(5) Fjernvarme og varmtvann avregnes etter forbruk vist på målere i hver enkelt leilighet. Forbrukt kaldt vann avleses på måler og rapporteres til kommunen på anmodning.

Næringsseksjonene har egne målere og betaler etter forbruk. Næringen betaler etter antall parkeringsplasser de eier i garasjeanlegget i 1.etg.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(7) Sameie tegner felles/huseierforsikring for sameiet. Innboforsikring, samt drifts og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte eier, og det samme gjelder for boligseksjonene hvor seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

(8) Næringsseksjonene skal være med på å bygge opp egenkapitalen i sameiet. Årsresultatet for næring føres mot egenkapital i balanseoppstillingen.

5-2 Kostnader som fordeles på næringsseksjoner

Kostnader til vedlikehold av arealer næringsseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til. Andel felleskostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene er kostnader som berører både næring – og boligseksjonene, herunder vedlikehold og drift av fellesfunksjoner, styrehonorar, revisjon, forretningshonorar og forsikring (fordeles etter som nevnt BRA). Næringsseksjonene skal ikke dekke felleskostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene.

5-3 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnader til arealer som boligseksjonene benytter i sin helhet som parkeringskjeller i U. etg. og heis, skal ikke dekkes av næringsseksjonene.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre til fem (3-5) medlemmer samt en til tre (1 -3) varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal ha en representant i styret hvis næringen ønsker det.

Styrerepresentantene skal være eiere av en eller flere boligseksjon(er) i sameiet.

Dersom boligseksjonen eies av flere, kan det maksimalt være en(1) styrerepresentant fra hver boligseksjon.

Det bør være særskilte grunner til å velge inn eksterne styrerepresentanter.

Dersom en styrerepresentant selger sin leilighet, skal denne meddele styret dette, og fratre styret senest ved overdragelse til ny eier. En av vararepresentantene tar plass i styret og sitter der til neste årsmøte.

Styreleder velges for ett (1) år. Øvrige styremedlemmer velges for to (2) år og varamedlemmer for ett (1) år. Valgkomité velges for to (2) år. Valgkomiteen velger selv sin leder og rapporter til årsmøtet.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

Styret utarbeider forslag til statuetter for sameiets fond og dette godkjennes av årsmøtet.

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med minst en (1) måneds varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering *)
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap med revisjonsberetning
4. Godtgjørelse til styret
5. Budsjett
6. Innkomne forslag
7. Valg av styre; styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt medlemmer til valgkomiteen.

*) Godkjenning av innkallingen, valg av møteleder, kontroll av fremmøtte – stemmeberettigede og fullmakter, valg av protokollfører, valg av minst en sameier til å underskrive protokollen, godkjenning av dagsorden.

Årsberetning og årsregnskap med revisors beretning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier – til sammen 80 stemmer, og næringsseksjonene har til sammen 80 stemmer fordelt etter innbyrdes arealfordeling mellom seksjonene. Dette gir totalt 160 stemmer for hele sameiet.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonen. Unntaket for stemmerett for boligdelen, er for anliggende i næringsseksjonen i de tilfeller leietaker utgjør en vesentlig ulempe for boligdelen.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med 3 årig forretningsføreravtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Som en del av vedtektene tilhører dokumentene:

Vedlegg 1 – Vedtekter Linjekvartalet garasjeanlegget, datert 07.05.2025

Vedlegg 2 – Trivselsregler, datert 12.04.2023

Vedlegg 2. TRIVSELSREGLER – LINJEKVARTALET 2

(Fastsatt på årsmøtet 12. april 2023.)

1. Formål / styrets ansvar

- a) Formålet med våre trivselsregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer.
- b) Våre trivselsregler skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Beboerne plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.
- c) Linjekvartalet 2 Boligsameie etterlever følgende oppslagsverk:
- Eierseksjonsloven
 - Sameiets vedtekter
 - Sameiets trivselsregler
 - Rundskriv og annen informasjon fra styret
 - Boligpermen som følger leiligheten
- d) Samtlige beboere plikter å lese og etterleve sameiets vedtekter og trivselsregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.
- e) Brudd på sameiets regler er å betrakte som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, og kan i alvorlige og gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse. Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.
- f) Styret
- Oppslag over styremedlemmer skal til enhver tid henge lett synlig på oppslagstavler.
 - Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Styret kan kontaktes på e-post styretlinjekvartalet2@gmail.com SMS eller i postkasse til sittende styreleder.
 - Alle klagesaker og forslag skal skje skriftlig. Behandlingstid på henvendelser er fra 0-14 dager.

2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

a) HMS

1. Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
2. Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
3. Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege. Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader.

b) Brann

1. Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander på svalgang / trapper som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, rullatorer, bårer etc. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje.
2. Branndetektorene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle. Alarmen er direkteilknyttet Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR).
3. Alle leiligheter er utstyrt med røykdetektor, sprinkleranlegg og pulverapparat. Drift og vedlikehold av røykdetektorer, ligger under styrets ansvar og skal vedlikeholdes av sertifisert personell.
4. Pulverapparat bør vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.

5. Branndører skal være lukket når de ikke er i bruk. Feil på dører og døråpnere skal meldesstyret snarest.

6. Hvis brannalarmen utløses i leiligheten uten at det er brann så følg gjeldene branninstruks. Dokumentet er sendt alle beboere og finnes tilgjengelig som rundskriv.

Ved feilaktige alarmer (matlaging ol) hvor brannvesenet må rykke ut, belastes beboer for kostnader som påløper. Det enkleste er å påse at kjøkkenvifte brukes, og at det er sikret ventilasjon ved matlaging.

c) Når brannalarmen utløses

Hovedinngangen for brannvesenet er Tverrveien 5-7

1. Oppmøtepunkt er Tverrveien 2-4 (REMA 1000). Rømningsplan skal henge lett synlig på oppslagstavler. Alle beboere skal motta rømningsplan ved innflytting.

2. Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning. Samtlige beboere / gjester plikter å forlate området og stille på sameiets oppmøtepunkt.

3. Heis skal ikke benyttes. Når alarmen utløses, sklir heisen automatisk ned til 1. etasje i låst modus.

4. Rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede oppholder seg godt synlig på svalgang, gang eller balkong hvis mulig, slik at brannmannskapet kan hjelpe de ned om nødvendig. Beboere skal ikke bære eller på annen måte frakte ned bevegelseshemmede, dette for å unngå farlige situasjoner.

d) Grilling og oppbevaring av gassbeholdere

1. Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler forbudt på balkong, takterrassene og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill.

2. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere innendørs i leilighetene.

3. All oppbevaring av gassbeholdere i garasjeanlegg og sportsbod er strengt forbudt. Gass er tyngre enn luft, ved en eventuell lekkasje vil gassen samle seg nede langs gulvet og kun en liten gnist kan antenne den.

3. Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.

b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00.

c) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeider o.l. etter kl. 20.00.

Lørdager skal støyende arbeider kun foregå mellom kl. 10.00 - 17.00.

Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.

d) Musikkøvelser, lydanlegg, TV o.l. må ikke være til sjenanse for naboer.

e) Man skal unngå støyende aktivitet innendørs som kan være plagsomt for naboileiligheter.

f) Fotballspill / ball / lek med skateboard o.l. skal ikke skje i gårdsrommet da dette forårsaker stor slitasje på vegger og interiør, samt skaper mye støy mellom blokkene.

g) Klager på støy, røyking eller annet skal i første omgang rettes direkte til beboer. Hvis det etter gjentatte klager ikke hjelper skal klage rettes til styret. Bekymringsverdig og vedvarende støy meldes til politi om nødvendig

4. Leiligheter

a) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire

vegger, inkl. balkong.

b) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se pkt. 4.e) «De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt». Mer informasjon om vedlikehold finnes i boligpermen.

c) I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved benyttelse av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.

d) Dekoder til kabel-TV og annet utstyr som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.

e) De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt

1. Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.
2. Sluk og avløp skal renses regelmessig.
3. Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken. Selv om fett er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre sameiet store kostnader.
4. Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegget 1 gang pr år.

f) Balkong & terrasse

1. Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkonger.
2. Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk / avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.
3. Balkongflagg skal monteres etter oppgitt plassering. Informasjon fås hos styret eller på gjeldende informasjonskanaler.
4. Alle markiser og screen (utvendig rullgardin for vinduer) skal være enhetlig. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.
5. Risting av tepper fra vindu og balkong skal unngås mht beboere i etasjene under.
6. Vask av balkonggulv må foregå slik at beboer under ikke blir plaget av vannsøl. Det er ikke tillatt å spyle eller vaske gulvet med rennende vann.
7. Man er pliktig til å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke plager naboer.

5. Oppføring av hagestue/ pergola på terrasse

Seksjoner med terrasser har tillatelse til å sette opp hagestue/pergola under følgende kriterier:

- Seksjonseier må søke styret med tegninger/skisser
- Seksjonseier må selv søke kommunen om tillatelse til å sette opp hagestuen/pergolaen
- Hagestuen skal oppføres i tilknytning til utvendig vegg
- Hagestuen skal være identisk for alle, med en størrelse på rundt 12-15 m². Fargekoden på ramme er «antrasittgrå» og med klart glass
- Samtlige kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.
- Montering må skje av faglig autorisert firma som følger føringer fra entreprenør for montering av hagestuer/pergolaer. Eventuell følgeskader ved oppsett av hagestue/pergola må dekkes av seksjonseier.
- Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.

6. Fellesarealer

a) Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.

- b)** Fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
- c)** Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
- d)** Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig.
- e)** Det er ikke tillatt med sigarettøyking og bruk av åpen ild på felles takterrasse.
- f)** Sykler skal kun plasseres på henviste plasser, og leker skal ryddes vekk etter bruk. Sportsutstyr og andre gjenstander må den enkelte oppbevare innenfor eget område.
- g)** Navneskilt på postkasser ønskes enhetlige. Mål fås av styret eller på gjeldende informasjonskanaler.
- h)** Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong.
- i)** Det skal ikke oppbevares mat eller dyrefôr ute på balkonger eller boder mht mus / andre skadedyr.
- j)** Det er forbudt å grave eller slå gjenstander ned i plen eller blomsterbed i gårdsrommet, da det er fare for å ødelegge membranen som kun ligger rundt 25 cm under bakkenivå.
- k)** Det er ikke tillatt å henge opp plakater / oppslag andre steder på eiendommen enn på oppslagstavler i oppgangene. Man må innhente tillatelse av styret til dette.

7. Garasjeanlegg

a) Garasjeanlegg / boder

1. Garasjeanlegg og tilhørende sportsboder inngår i fellesareal og ligger under styrets mandat.
2. Røyking forbudt i garasjeanlegget.
3. Biler med mye snø på karosseriet må kostes fri for snø før man kjører inn i garasjen.
4. Avskiltede biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Dispensasjon kan gis av styret.
5. Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom.

b) Biloppstillingsplasser

1. De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass/sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass.
2. Styret har mandat til å endre tildelingen av p-plasser/boder. Endring av plasser vil kun skje om en seksjonseier har behov for HC-plass. Det vil ikke skje endringer før en seksjonseier eller annen person registrert på samme adresse/seksjonsnummer, søker om plass. Søknad om HCplass må sendes styret med dokumentasjon (HC-bevis). HC-plasser tildeles etter grad av uførhet.
3. Bilen skal parkeres innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
4. Man skal ikke benytte seg av biloppstillingsplasser som ikke er i bruk uten avtale med eier.
5. En biloppstillingsplass er ingen lagringsplass.
6. Ladeuttak for el-bil er etablert. Eier må selv bestille abonnement iht gjeldende rutiner å dekke kostnader til strøm og vedlikehold.

c) Gjesteparkering

1. Parkering skal ikke overskride 24 timer. Det er ikke anledning for sameiets beboere å benytte gjesteparkeringsplassene.
2. Alle biler skal ha gyldig gjesteparkeringsbevis synlig i bilens frontrute.

8. Avfallshåndtering

- a) Sameiet har felles avfallshåndtering på egen grunn.
- b) Sameiet har kildesortert avfallshåndtering i avfallsbrønner:
 - 1. Matavfall sorteres i grønne poser og kastes i vanlige avfallsbrønner.
 - 2. Annet husholdningsavfall, inklusive plastikk, skal også kastes i vanlig avfallsbrønn.
 - 3. Papp / papir skal flatpakkes og kastes i papirbrønn.
 - 4. Glass og metall skal kastes i glasscontainer.
 - 5. Se for øvrig roaf.no for informasjon om sortering av søppel.
- c) Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor søppelbrønnene.
- d) Beboere må selv frakte gjenstander som ikke skal i våre søppelcontainere til nærmeste gjenvinningsstasjon: Sørums gjenvinningsstasjon, Fossumveien, Sørumsand. Se www.roaf.no for åpningstider.
- e) Grønne poser for organisk avfall er tilgjengelig i hver oppgang, inngangsparti.

9. Nøkler og låssystemer

- a) Nøkler / brikker og låssystemer må bestilles via styret og bekostes av den enkelte.
- b) Garasjeportåpner må også bestilles via styret og bekostes av den enkelte. Tap av portåpner må varsles styret snarest.

10. Eierskifte og fremleie (utleie)

- a) Sameiet er lovforpliktet til enhver tid å sitte med oppdaterte lister over hvem som bebor sameiet. Dette inkluderer også leieboere (hovedleietager).
- b) Ved fremleie av seksjon plikter seksjonseier å informere styret om navn, telefonnummer og epostadresse på hovedleietager. Informasjonen skal være styret i hende før innflytting.
- c) Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leieboer mottar viktig informasjon og setter seg inn i sameiets regler.
- d) Ved behov for ytterligere biloppstillingsplass må dette ordnes beboerne imellom. Utleier må varsle styret om hvem som disponerer plassen slik at leietaker enkelt kan nås ved behov.
- e) Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet.

Vedlegg 1. Vedtekter Linjekvartalet garasjesameie

§ 1 Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Linjekvartalet garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 246, bnr. 50, snr. 84, i Sørums kommunen («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom, i 2 separate garasjeanlegg, i tillegg til boder i 1.etg.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Linjekvartalet 2 Boligsameie, som ligger over garasjeanleggene og bod arealene.

Bak Linjekvartalet 2 Boligsameie og Linjekvartalet garasjesameie («Prosjektet») står Linjekvartalet Bolig AS («Utbygger»).

§ 2 Organisering -Sameiernes rådighet

Sameiet består av 84 andeler i snr. 84, Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

83 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/84

1 andel for boder, tekniske rom, 9 stykk gjesteparkering, andre fellesrom og andre fellesfunksjoner.

Linjekvartalet 2 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv. Linjekvartalet 2 Boligsameie eier og disponerer videre 3 parkeringsplasser til gjesteparkering i garasjeanlegget i underetasjen, samt 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget i 1. etg. Det er en tinglyst avtale om fellesbruk mellom næring og sameiet på 12 parkeringsplasser i garasjeanlegget i 1.etg. Gjelder garasjeplass nr. 74, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 88, 89, 90 og 91 i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. 6 av plassene tilhører sameiet. Næringsseksjonene disponerer plassene på dagtid mellom kl. 7-17 og boligene på kveldstid.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Linjekvartalet 2 Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Linjekvartalet Boligsameie 2 har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Ved salg av garasjeplass med tilknyttet bod, må bod og garasjeplass overlates til ny seksjonseier. Kjøper må overlate sin frittstående bod til selger av garasjeplassen med bod i bakkant. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Linjekvartalet Boligsameie 2 og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3 Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Linjekvartalet 2 Boligsameie 2.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4 HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 5 parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC- plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass og evt bodplass som ligger i tilknytning til av parkeringsplassen til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Bytterett gjelder ikke følgende parkeringsplasser nr. 74, 77,79, 80, 81, 82, 83, 86, 88 ,89 ,90 og 91, da det er tinglyst avtale om delt bruk mellom sameiet og næring. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget i et felles ladeanlegg. Ved ettermontering av ladere skal det benyttes ladere av godkjent type og fabrikat som er tilpasset anlegget. De tilkobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

Ny ladeboks skal bestilles slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. ladebokser, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler.

§ 5 Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsret

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Linjekvartalet Boligsameiet 2.

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Garasjeplasser med tilhørende bod bak kan kun selges til seksjonseier i Linjekvartalet Boligsameie 2 som har frittliggende bod.

§ 6 Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport Nøkkelåpner

Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Linjekvartalet Boligsameie 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Linjekvartalet 2 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8 Styret

Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. Styret i Linjekvartalet Boligsameie 2 drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Linjekvartalet Boligsameie 2. De første tre årene etter at Linjekvartalet Boligsameie 2 og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Sameiet følger vedtektene i Linjekvartalet 2 Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9 Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I LINJEKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

Det kalles til ordinært årsmøte i Linjekvartalet 2 Boligsameie. Møtet vil avholdes **onsdag 7. mai 2025 klokken 18:00** i Sørumsand videregående skole, Lille Auditoriet, 1920 Sørumsand.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et samlet overskudd på kr 1.486.366 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital.

4. FASTSETTELSE AV HONORAR

Godtgjørelse til styret forslås satt til kr 120.000 som fordeles internt i styret. Styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 120.000 iht signert avtale som kommer i tillegg. Vi ber årsmøtet vurdere innsendt forslag under punkt 6.7 i innkallingen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

5. BUDSJETT FOR 2025

Det er fremlagt et budsjett for 2025, det fremgår i årsregnskap 2024 i kolonnen til høyre.

Styret ber årsmøtet ta budsjettet til orientering:

Årsmøtet tar budsjett 2025 til orientering.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Styrets ansvar ved behandling av innsendte saker til årsmøtet. Endring av vedtekter, ny tekst

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

Forslag til ny tekst i pkt. 8-4. Saker årsmøtet skal behandle
Styrets ansvar ved behandling innsendte forslag til årsmøtet:

1. Styret har ansvar for å klargjøre innsendte saker slik at de blir forståelige og lett å ta stilling til.

- Dette inkluderer å samle relevant bakgrunnsinformasjon og vurdere sakens konsekvenser.
2. For saker som gjelder vedtektsendringer, budsjett, valg eller andre prinsipielle spørsmål, skal styret gi en innstilling (anbefaling) til årsmøtet. Styrets anbefaling skal vedlegges det relevante forslaget i sakspapirene til årsmøtet.
 3. Dersom en sak kan håndteres på et lavere nivå enn årsmøtet, skal styret vurdere og informere om dette i sin innstilling.

Begrunnelse for endringen:

Formålet med denne endringen er å klargjøre styrets ansvar for å forberede og sikre kvaliteten på sakene som legges frem for årsmøtet. Gjennom disse endringene vil beslutningsprosessen bli mer strukturert, effektiv og gjennomiktig, noe som kan bidra til organisasjonens utvikling og langsiktige stabilitet.

Når styret samler nødvendig bakgrunnsinformasjon og vurderer konsekvensene av sakene, reduseres faren for at saker behandles uten tilstrekkelig innsikt, noe som kan føre til dårligere beslutninger. Dette gjør det enklere for medlemmene å forstå hvilke konsekvenser et forslag kan ha, slik at de kan ta mer informerte beslutninger.

Styrets kommentar:

Styret anser at vedtektene i god nok utstrekking regulere styrets ansvar.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Forslag til ny tekst i pkt. 8-4. Saker årsmøtet skal behandle
Styrets ansvar ved behandling innkomne forslag til årsmøtet.

6.2 Dyrehold regulering. Endring av vedtekter, pkt. 3-3 Dyrehold

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

For å sikre et godt bomiljø for alle beboere, samtidig ta hensyn til allergikere og personer med helseplager, foreslås det:

- hvilke dyr som kan holdes som kjæledyr i boligene
- regulere antall dyr per enhet
- presisere ansvaret til dyreeiere i forhold til andre beboere (3.3b)
- presisere reglene for lufting av hunder på sameiets eiendom (3.3e)

Ny tekst til 3-3:

Som tillatte kjæledyr betraktes kun katt eller hund. Antallet kjæledyr per enhet er begrenset til én. Dersom eieren har behov for flere kjæledyr, må styret gi tillatelse.

«Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre sameiere» (3b) gir rom for misforståelser eller tolkning til fordel for hundeeier i forhold til andre beboere og vice versa.

Endring av tekst til 3.3b

Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for å sikre at hunden holdes på en passende avstand fra andre beboere, særlig de som er redde for hunder eller har helseproblemer som allergi.

«Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter å ha luftet dyret i og utenfor sameiets område». (3 e) gir rom for misforståelser eller tolkning.

Endring av tekst til 3.3e

I sameiet er det ikke tillatt å lufte hunder på fellesområdene, verken innendørs eller utendørs. Lufting innebærer å ta hunden ut for tur, slik at den kan tisse, bæsje og få mosjon. Hvis det skulle skje en ulykke, er det eierens ansvar å rydde opp og rengjøre området der hunden har gjort fra seg. Eierne skal også sørge for at hunden ikke tisser på sameiets eiendom, som blomsterkasser og vegger, eller på andres eiendeler som sykler, blomsterpotter, lekeplasser og lignende.

Styrets kommentar:

Sameiet har detaljerte retningslinjer for dyrehold. Ytterligere endringer og tillegg er ikke nødvendig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Ny tekst til 3-3, endring av tekst i 3-3 b) og 3-3e)

6.3 Kontroll av faktura fra Bori. Endring av vedtekter, pkt 4.

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

Vi har mottatt en faktura fra Bori som vi ikke kan verifisere for å sikre at den er korrekt beregnet. I henhold til gjeldende lover og forskrifter i Norge, er det krav til hva en faktura skal inneholde, inkludert spesifisering av forbruk og enhetspris. Fakturaen skal være lett forståelig, med detaljerte opplysninger om månedlig forbruk og enhetspris, slik at beregningene kan kontrolleres på en riktig måte.

Endring av vedtekter 7-4, styrets beslutningsmyndighet, ny tekst

Styret kan ikke godkjenne fakturaer som er vanskelig for seksjonseier å kontrollere. Dette gjelder fakturaer for akonto-beregning av varmt vann, kommunale avgifter, og justeringer basert på faktisk forbruk eller eventuelle forskjeller som må korrigeres på fakturaen.

Styrets kommentar:

Alle seksjonseiere mottok en forenklet faktura for avregning av fjernvarme og vann & avløp hvor det fremgikk faktisk kostnad, og innbetalt a-konto. Bakgrunnen var å spare kostnader for sameiet da fakturering av avregningen er en manuell prosess hos forretningsfører. Styret informerte samtidig alle at spesifikasjoner til fakturen kunne oversendes fra styret til alle seksjonseiere, det var 4 seksjoner som ønsket dette.

Styret ser det ikke hensiktsmessig å endre vedtekter. Årsmøtet kan beslutte om de ønsker spesifiserte fakturaer fra forretningsfører som vil bli innført mot en økt faktureringsavgift.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Vedtektenes seksjon 7-4 tillegges ny tekst.

6.4 Vannavrenning fra Bygget

Innsendt av: Svein Vold

Problemet med vannavrenning har vært der siden bygget var nytt. Noen takrenner ble påbegynt satt opp, men av forskjellige årsaker ble arbeidet ikke fullført. Som følge bl.a. det, er skader på bygget allerede et vedlikeholdsproblem og nå må noe gjøres omgående. I den forbindelse vises også til OPAK-rapporten fra 21.12.2021 hvor det bl.a. står:

"Det må avklares med leverandøren og det må dokumenteres at kledningen på fasader, rekkverk og svalganger har nødvendige fukttekniske egenskaper beregnet for den bruken det her er satt til, at kledningen og lektene er beregnet for mer eller mindre konstant avrenning fra balkonger og svalganger. Kledningens fukttekniske egenskaper må dokumenteres iht. kravene i TEK 10. Dokumentasjonen må kunne bekrefte at kledningen ikke får redusert forventet levetid eller krevende og økte vedlikehold, der kledningen blir utsatt for uforholdsmessig store fuktbelastninger. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, og at løsningene garanteres med svært utvidet produktgaranti, må løsningene omprosjekteres og bygges om slik at konstruksjonene kan håndtere forventet fuktbelastning. Det må monteres avrenningssystemer som leder vann fra dekkene på balkonger og svalganger til bakken på fuktsikker måte."

Jeg undres om Styret har noe dokumentasjon som kan bekrefte at kledningen ikke får redusert forventet levetid, eller får krevende og økt vedlikehold der kledningen blir utsatt for uforholdsmessige store fuktbelastninger. Ellers må jeg bemerke at det synes merkelig at Styret må ha et vedtak på dette årsmøtet for å slutføre påbegynt arbeid med vannavrenning. Det er langt på overtid å få arbeidet slutført. Istapper dannes og henger ned fra bygget på vinterstid ved skiftende temperaturer. Istapper som har fritt fall mot fortau/gater. Farlig.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges umiddelbart å få montert tilfredsstillende avrenningssystemer som leder vann fra balkonger/svalganger til bakken på en fuktsikker måte. Kostnad er forutsatt dekket av fremforhandlede midler (kr.1.495.000)

Styrets kommentar:

Styret har redegjort for saken under årsberetningen med tilhørende forslag til vedtak (punkt 7), og anser ikke at saken behøver å vedtas.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret pålegges umiddelbart å få montert tilfredsstillende avrenningssystemer som leder vann fra balkonger/svalganger til bakken på en fuktsikker måte. Kostnad er forutsatt dekket av fremforhandlede midler (kr.1.495.000)

6.5 Bordkledning

Innsendt av: Svein Vold

Ved kjøp av leilighet i LK 2 3.1.2018, ble kledningen opplyst å ha holdbarhet på ca. 60 år. Kledningen skulle ikke overflatebehandles, ei heller ble det opplyst noe om at den skulle vaskes 2. hvert år. Etter senere undersøkelser om denne kledningen, skal den inspiseres årlig for å vurdere tilstand og registrere eventuelle skader, altså om nødvendig skifte av bord. Det påpekes at startende råteangrep må utbedres omgående ved å skifte ut skadet tre. Kledningen er som vi alle kan se, bare etter 5 år kraftig soppangrepet flere steder, og kledningen skriker etter vedlikehold allerede. Om forhold til kledningen ellers, se også OPAK-rapporten nevnt i foregående sak. Jeg vil hevde at dette woodifyproduktet som er benyttet som kledning her, synes å nærme seg en byggeskandale, og vil for oss eiere etterhvert bli en krevende utgiftspost.

Forslag til vedtak:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

Igangsette vedlikeholdsarbeider for å oppnå akseptabel levetid for kledningen. Årlig kontroll og eventuelt vedlikehold etter anvisning fra eksperter på vedlikehold av denne type kledning.

Styrets kommentar:

Styret har gjennomført befarings med Oslo Entreprenørbedrift og Woodify, rapport og oppdatert FDV er vedlagt innkallingen. Det er foreslått tiltak iht punkt 7. i innkallingen. Styret anser ikke at ytterligere vedtak er nødvendig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

Igangsette vedlikeholdsarbeider for å oppnå akseptabel levetid for kledningen. Årlig kontroll og eventuelt vedlikehold etter anvisning fra eksperter på vedlikehold av denne type kledning.

6.6 Kurs i styrearbeid for styrerepresentanter

Innsendt av: Svein Vold

Det vil være fordelaktig at styrerepresentanter har gjennomgått kurs i styrearbeid. Da blir de skolert i hva styrets oppgaver og ansvar innebærer og de vil tilegne seg kunnskap for de oppgavene de skal utføre. Det vil den enkelte representant ha nytte av og som igjen kommer eierne i sameiet til gode. Slike kurs arrangeres bl.a. av huseierne.

Forslag til vedtak:

Styrerepresentanter i LK 2 skal ha gjennomgått kurs i styrearbeid, eller pålegges å gjennomgå slikt kurs. Styreleder kan dog gjøre unntak om at styrerepresentanter gjennomfører kurs.

Styrets kommentar:

Styreleder skal ha nødvendig kompetanse, for øvrige medlemmer burde dette være frivillig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styrerepresentanter i LK 2 skal ha gjennomgått kurs i styrearbeid, eller pålegges å gjennomgå slikt kurs. Styreleder kan dog gjøre unntak om at styrerepresentanter gjennomfører kurs.

6.7 Reduksjon av styrehonorar

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Grunnet sameiets fortsatt anstrengte økonomi og stadig økende felleskostnader, ser årsmøtet ingen anledning til å øke styrehonorarene i 2025. Snarere tvert imot. Kostnadene bør reduseres. Vi har sammenliknet våre styrehonorarer med gjeldende styrehonorarer i LK1 og til tross for meget god økonomi, opererer de med færre styremedlemmer og lavere honorarer enn oss. Styreleders honorar på kr 120 000 foreslås opprettholdt. Styremedlemmenes honorar foreslås redusert fra dagens kr 120 000 til kr 90 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Forslag til, vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet vedtar at honoraret til styreleder er uendret på kr 120 000 mens honoraret til styremedlemmene honorar settes til totalt kr 90 000.

Styrets kommentar:

Årsmøtet beslutter honoraret til styret, saken behandles under punkt 4 i innkallingen.

6.8 Skifte av forretningsfører

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Tidligere årsmøter har diskutert og vedtatt skifte av forretningsfører fra BORI til OBOS.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre tidligere årsmøtevedtak om skifte av forretningsfører.

Styrets kommentar:

Samarbeidet med Bori fungerer utmerket hvor styret både har løpende dialog med både forretningsfører og regnskapsfører. Vi har utarbeidet flere gode rutiner med Bori inkl. avdelingsregnskap og avregningsløsninger for fjernvarme og VA.

Bytte til OBOS vil skape merarbeid, og sameiet vil ikke få samme service hos OBOS som er en stor forretningsfører. OBOS fakturer for all service og tilleggstid som ikke er inkludert i avtalen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiet bytter av forretningsfører fra Bori til OBOS.

6.9 Gjennomgang og informasjon om serviceavtaler

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Vi etterlyser en grundig gjennomgang av alle serviceavtaler og andre løpende kostnader med sikte på kostnadsreduksjoner. Sameiet bør være kjent med innholdet i serviceavtalene, slik at vi vet hva vi har krav på av tjenester.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å utarbeide en oversikt over de viktigste punktene i de enkelte avtaler samt vurdere hensiktsmessighet og kostnader av de ulike avtalene.

Styrets kommentar:

Styret jobber løpende med sameiets avtaler. Noen avtaler har også vært bundet til reklamasjonsretten som utløper i juni og vil vurderes etter dette, se også styrets årsberetning. Sameiet har ingen avtaler som ikke er nødvendige uten å risikere brudd på forskrifter, eller nødvendig vedlikehold av sameiets eiendom

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Årsmøtet ber styret om å utarbeide en oversikt over de viktigste punktene i de enkelte avtaler samt vurdere hensiktsmessighet og kostnader av de ulike avtalene

6.10 Baldakin over inngangsdør

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Dører som vender utover (inngangsdører og terrassedører) bør ha overbygg for å beskyttes mot regn/is. Det foreslås glassoverbygg/baldakin over disse dørene (ca. kr 5 000,- pr dør). Det vises til § 4.2 i LK2s vedtekter om sameiets vedlikeholdsplikt samt Eierseksjonsloven, § 32 avsnittet om sameiers vedlikeholdsplikt«med unntak av utskifting av sluk, vinduer og ytterdører».



Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for at det settes opp overbygg/baldakin over inngangsdører og terrassedører uten overbygg.

Styrets kommentar:

Foreslått overbygg vil kun beskytte inngangsdører delvis, det bør vurderes om dette er en hensiktsmessig løsning. Det kan utarbeides en helhetlig løsning for sameiet og innhentes anbud på løsninger som er tilpasset dører som vurderes og besluttet i neste årsmøte.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal sørge for at det settes opp overbygg/baldakin over inngangsdører og terrassedører uten overbygg.

6.11 Faste dugnader vår/høst

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Sameiet ber styret organisere minimum 2 dugnader pr år (vår og høst).

Hensikt: Spare kostnader (vaktmestertimer) samt ha et hyggelig sosialt samvær hvor den enkelte bidrar i fellesskapet med det han/hun kan. Styret er ansvarlig for oppsett av arbeidsoppgaver og beboerne krysser av på de oppgaver som passer den enkelte best. Dette for å unngå kø foran enkelte oppgaver - mens andre oppgaver ikke blir løst. Man bør ha forståelse for at slikt dugnadsarbeid ikke passer for alle. Forhåpentligvis kan man lage et hyggelig samvær etter endt arbeid med en kopp kaffe og noe å bite i, hvor alle kan delta.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år -vår og høst.

Styrets kommentar:

Det er planlagt å organisere en vårdugnad på lik linje som det ble gjennomført i 2024.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år, en gang på våren og en gang på høsten.

6.12 Gatenavn med husnummer (Tverrveien 3,5,7)

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Årsmøtet ber styret sørge for å få opp gatenavn med husnummer for LK2 på samme måte som det er gjort i LK1. Hos oss må gatenavnet også være synlig fra lleveien.

Hensikt: Gjøre det enklere for hjemmehjelp/hjemmesykepleier, leverandører samt besøkende å finne frem til den enkelte beboer. Skiltene i LK1 ble kjøpt hos Dølen Dekor. De sørget også for montering. Pris ukjent.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for å få montert gatenavn med husnummer på samme måte som det er utført i LK1.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal montere gatenavn med husnummer på samme måte som det er utført i LK1.

6.13 HMS arbeid

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Ethvert sameie er pålagt å ha en plan for helse, miljø og sikkerhet (HMS plan). Det er styret i sameiet som har ansvar for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt. Det ble ikke referert hvilke HMS -tiltak styret hadde gjennomført i fjorårets årsmelding. Derfor:

- Er det utført kontroll av lekeplassen?
- Er det en plan for fjerning av istapper
- Hva med de takhengte skittene i garasjen? Bør disse heves?
- Døråpningstid - utgangsdørene - lukkes de for seint. Kan uvedkommende komme inn?
- Er det utviklet en «Beredskapsplan» i sameiet - for bl.a. vannforsyning, elektrisitet og fjernvarme i krisetider?
- Er det utarbeidet «velkommenhilsen» til nye beboere?

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for forsvarlige HMS tiltak samt redegjøre for dette i årsmeldingen.

Styrets kommentar:

Saken er redegjort i årsmeldingen.

6.14 Reduksjon i antall styremedlemmer

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det er med bakgrunn i de stadig økende felleskostnadene at nedenstående forslag om å redusere antall styremedlemmer og varamedlemmer fremmes. Dersom vi reduserer antall styremedlemmer fra 5 til 3 blir honoraret til styremedlemmene på totalt kr 54 000. Dette er en reduksjon av honoraret til styremedlemmene med kr 66 000, og arb. avgift med kr 9 300. Honoraret er sammenlignbart med andre. Siden innflyttingen har felleskostnadene i sameiet økt med hele 70% økningen har vært spesielt stor fra årsmøtet 2023 til dags dato. I tillegg har styret krevd sameierne for ekstra innbetalinger av felleskostnader hele 3 ganger.

Det fremmes derfor forslag om å redusere antall styremedlemmer fra 5 til 3 personer. Det er ikke behov for vedtektsendringer for å gjennomføre dette, ref. vedtektenes §7-1.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret skal bestå av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vararepresentanter.

Styrets kommentar:

Beregning av besparing er basert på 5 styremedlemmer, sameiet har 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer utover styreleder. Til orientering fordeles honoraret ulikt i styret basert på arbeidsmengde og inkluderer varamedlemmer.

Sameiets totale felleskostnader var i 2021 TNOK 2.389, i 2022 TNOK 2.899, i 2023 TNOK 3.405 (hvorav TNOK 675 som en engangsinnbetaling), og i 2024 TNOK 3.069 (eksklusive oppgjør fra utbygger på TNOK 1.495). For 2025 er budsjettet TNOK 3.283. Som det fremgår har det vært en økning av felleskostnadene grunnet flere omstendigheter, ikke minst en lang og kostbar prosess mot utbygger. For perioden 2021 til budsjett 2025 er økningen 37,5%.

Bakgrunn og fremmet forslag til reduksjon av antall styremedlemmer overensstemmer ikke med forslag til vedtak. Styret legger til grunn at forslagsstiller mener antall styremedlemmer skal være styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Forslagsstiller kan korrigere i årsmøtet om styrets forståelse er feil.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 vararepresentanter.

6.15 Vedlikeholdsfond

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det vises til tidligere vedtak. Hva skjer fremover?

Styrets kommentar:

Sameiets økonomi har ikke tillatt at det kunne avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Saken kan vurderes på nytt når sameiet har til tilfredsstillende likviditet. I det tilfelle oppgjør mottatt fra utbygger ikke brukes i sin helhet, kan overskytende midler vurderes avsatt til vedlikeholdsfond.

6.16 Alternativer til vask av bygget 2. hvert år

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Styret må jobbe for å finne alternative løsninger mht. vedlikehold av bygget fremover.

Forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret utrede alternativer til vask ved å få vurdert andre former for overflatebehandling av ytterpanelet.

Styrets kommentar:

Saken er presentert i årsberetningen og oppdatert FDV krever ikke vask 2. hvert år.

7. MONTERING AV LØSNING FOR VANNAVRENNING

Styret har innhentet et tilbud for montering av renner for avledning av vann fra terrasser.

Formålet er primært å unngå at regnvann kommer inn på terrasser, men samtidig vil det bidra til

mindre vann og raskere opptørking av panelet. Det ble innhentet 3 tilbud i 2024 hvorav tilbudet fra HB Blikk AS var vesentlig billigere sammenlignet med tilbud fra Blikkmannen AS, og Oslo Entreprenør bedrift.

Vedlagt innkallingen er oppdatert tilbud fra HB Blikk AS etter en ny befaring i april 2025. Kostnaden for etablering av vannavrenning er estimert til kr 928.228.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Årsmøtet godkjenner montering av renner for avledning av vann iht mottatte estimat fra HB Blikk AS.

8. EL-BIL LADING - ENDRING AV VEDTEKTER

Forskriftene for el-bil lading ble endret fra 1. juli 2022 hvor det kun er tillatt med installasjon av godkjente el-bil ladere. Det betyr at etablering av stikkontakter for lading ikke er tillatt, årsaken er risiko for varmeutvikling og potensiell brannfare. På bakgrunn av dette må vedtekter endres, og samtidig bør de oppdateres for å være i tråd med dagens drift.

Retningslinjer for elbillading reguleres i samleiets vedtekter pkt. 2-4, vedlegg 1. Vedtekter Linjekvartalet garasjeanlegget, og trivselsreglene. Gjeldene vedtekter og trivselsregler finnes på sameiets hjemmeside https://lk2.no/info_pages/6313.

Vedtekter og trivselsregler behøver ikke endres, men det foreslås at følgende tekst i § 4 HC-plasser og lading av elbil i vedlegg 1 endres fra:

«Det vil bli lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.»

Teksten endres til:

«Det er lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget i et felles ladeanlegg. Ved ettermontering av ladere skal det benyttes ladere av godkjent type og fabrikat som er tilpasset anlegget. De tilkobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

Ny ladeboks skal bestilles slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og

ladetjenester (som f.eks. ladebokser, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler.»

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Endre teksten i Vedlegg 1. § 4 HC-plasser og lading av elbil som angitt.

9. EL-BIL LADING – BRUK AV STIKKONTAKT

Det er etablert stikkontakt i garasjen for lading av el-bil iht tidligere forskrifter. Selv om det nye pålegget som angitt under sak 8. ikke har retroaktiv virkning, anbefaler bransjeorganisasjoner at stikkontakter kun skal brukes til nødlading av el-biler. De aller fleste garasjeanlegg har avvirket muligheten til å lade fra stikkontakt. Årsmøtet bør ta stilling til om lading av el-biler og hybridbiler fra stikkontakter skal tillates i garasjen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Det tillates lading av el-bil og hybridbil fra stikkontakt i garasjene.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomiteen har bestått av 2 medlemmer.

Posisjon	Navn	Mandatperiode
Styreleder:	Eivind Schackt	2025
Styremedlem:	Roger Flatla	2026
Styremedlem:	Berit Synnøve Seem	2026
Styremedlem:	Gunnar Vangen	2025
Styremedlem:	Lisa De Bruyne	2025
Varamedlem:	Sigbjørn Lund	2025
Varamedlem:	Ronald Skorstad	2026

Valgkomiteen har bestått av Randi Emilsen og Tore Møllegård, deres mandat periode løper til ordinært årsmøte 2025. Valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg så styret ber andre kandidater å melde seg til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte for valg av tillitsvalgte er som følgende:

A. Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Eivind Schackt stiller til gjenvalg for 1 år

B. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Gunnar Vangen stiller til gjenvalg for 2 år

C. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Lisa De Bruyne stiller til gjenvalg for 2 år

D. Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Sigbjørn Lund stiller til gjenvalg for 2 år

E. Valg av valgkomitee for 2 år

Kandidater velges i årsmøtet

Styret ber om fullmakt fra sameiet til å inngå en oppdragsavtale med Eivind Schackt for 1 år. For innværende periode er styreleder honorert med kr 120.000 som innleid styreleder, for neste periode vil honoraret være kr 140.000.

ÅRSBERETNING 2024

Årsregnskap 2024

Godkjent og revidert årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen inklusive avdelingsregnskap for bolig og næring. Det viser totale driftsinntekter for sameiet på kr 4.563.957 og et samlet årsresultat på kr 1.486.366. Av dette utgjør inntekter for bolig kr 3.740.301 med et resultat på kr 1.133.244. For næring utgjør inntekter kr 823.656 og et resultat på kr 353.123.

I 2024 mottok sameiet et oppgjør fra utbygger på kr 1.495.000 som er inkludert i inntekten. Justert for dette var driftsinntekter kr 3.068.957, og resultatet et mindre underskudd på kr -8.634. Inntekter for næring inkluderer innbetaling av deres underskudd fra 2023 på 126 TNOK

Sameiet har en samlet opptjent egenkapital på kr 1.743.103, og kr 1.952.802 i likvide midler pr 31.12.24. 1 MNOK av likvide midler er plassert på høyrentekonto.

De større avvikene i 2024 mot budsjett 2024 og faktiske kostander 2023 er knyttet konsulenttjenester, reparasjon og vedlikehold, forsikringer og fjernvarme.

Konsulenttjenester fremgår av note 4. hvor juridisk bistand ble høyere i da sameiet måtte tilbakebetale 51 TNOK til Eika da rettshjelpsforsikringen var oppbrukt i 2023. Annen fremmed tjeneste inkluderer 33TNOK for bistand fra Multiconsult til årsmøtet 2024, og 19TNOK for bytte av kommunikasjonsmoduler til Ista pga. nedstigning av 2G nettet. Øvrige kostnader under annen fremmed tjeneste er løpende kostander for Ista.

Reparasjon og vedlikehold fremgår av note 5. Vedlikehold bygg inkluderer ikke fasadevask i 2024. Vedlikehold elektro er bytte av batterier til sameiets UPS (batteriback-up) på 103 TNOK, vedlikehold heis inkluderer en større reparasjon av heisen i nummer 7, og utført periodisk kontroll av Heiskontrollen. Vedlikehold brannsikring inkluderer reparasjoner av utløst sprinkel på svalgang som medførte et større reparasjonsarbeid, samt utførte brannvernkontroller av Brakon. Totalt gikk reparasjon vedlikehold noe over budsjett, total kostnad ble 577TNOK mot et budsjett på 540TNOK.

Forsikringer er i underkant mot budsjett, men har et større avvik mot 2023. Årsaken er feilperiodisering i 2023 hvor den faktiske forsikringspremien var 213TNOK.

Kommunale avgifter er 66TNOK lavere mot 2023 da alle seksjoner er avregnet for både bruk av kaldt vann og varmt vann i 2024.

Energi og fyring er 96TNOK lavere sammenlignet med 2023, men ser ut til å være mye over budsjett, det er først og fremst en budsjettmessig effekt tilknyttet fjernvarme for næring. Som det fremgår av regnskapet for bolig er kostnaden for fjernvarme 69TNOK lavere sammenlignet med 2023, men 23TNOK over budsjett. For næring er det et større avvik mot budsjett da deres forbruk av fjernvarme ikke var budsjettet fullt ut, dette er korrigert i budsjettet for 2025.

Driftskostnader er vaktmesterkostnader og felles renhold som er noe over budsjett pga. komplett vår-vask av garasjeanlegget på som ikke var inkludert i budsjett.

Det er ikke gjort noen avsetninger til vedlikeholdsfond, men det kan vurderes når eventuelle vedtak er gjennomført i 2025. Overskudd i 2024 er ført mot sameiets egenkapital som er separat for bolig og næring, se balanseregningen og note 11 (kr 1.394.243 er egenkapitalen til bolig).

For ordens skyld, TNOK = tusen norske kroner (eks. 100TNOK er kr 100.000).

Budsjett 2025

Budsjett 2025 fremgår i høyre kolonne i regnskapet inkl. alle noter og avdelingsregnskap. Det er satt opp med de forutsetninger styret kjent ved budsjett tilfellet, og inkluderer ikke større reserver for utforutsette kostander.

Totale driftsinntekter er budsjettert med kr 4.383.102 som inkluderer 13% økning av felleskostnadene. Driftsinntekter inkluderer en ny budsjetttrad for kommunale avgifter (renovasjon og vann/avløp) på 1.100TNOK da sameiet fra 2025 fakturerer hver seksjonseier for denne kostnaden, og ikke Lillestrøm kommune iht tidligere praksis, se note 1 for nærmere detaljer. Kommunale avgifter i budsjettet inkluderer tilsvarende kostnad.

Konsulenttjenester inkluderer 100TNOK for fagkyndig bistand i forbindelse med 5 års befarings av felles eiendom. OPAK og Oslo Entreprenørbedrift vil bistå sameiet.

Styret hadde planlagt en fasadevask og avsatt 300TNOK i budsjettet, men iht seneste instruks og oppdatert FDV fra leverandøren av panelet er det ikke nødvendig med vasking av panelet annet hvert år, men ved behov. Styret vil derfor ikke gjennomføre en fasadevask i 2025.

Resultatet er budsjettert med et mindre overskudd på kr 31.778.

STYRETS ARBEIDE

Styret har jobbet med et antall saker det siste året hvor den største saken har vært å avslutte reklamasjon saken mot utbygger. Vi har også fått på plass avregninger hvor fjernvarme og vann/avløp håndteres av styret og faktureres av Bori. Utover dette vært løpende saker relatert til Sørums Drift, forhandling av avtaler, oppfølging med Bori og Lillestrøm kommune, reparasjoner, ventilasjon og filterbytte, brannalarmer, gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg mm. Styret har mottatt en del henvendelser fra noen beboere, og til tider en del eposter til styret med spørsmål og forslag mm. Styret har også bistått beboere med hjelp når det har vært mulig.

Reklamasjonssaker mot utbygger

Som tidligere informert har styret fremforhandlet en avtale med utbygger som resulterte i et kontaktoppgjør med utbygger på kr 1.495.000. Oppgjøret var primært tenkt å dekke etablering av vannavrenning for fasaden, men sameiet står fritt til å disponere midlene som vi ønsker. I tillegg har utbygger utbedret sprekker og overgang mellom dekke og vegg, samt overlevert ferdigattest for bygget.

Følgende gjelder fremdeles for utbygger frem til reklamasjonsfristen utløper:

- Alle skjulte feil og mangler som ikke er avdekket og rapportert kan reklameres
- Utestående krav som den enkelte seksjonseier har mot utbygger opprettholdes
- Reklamasjonsrett på utførte arbeider av utbygger

5 års befaringsfrist av felles eiendom

I juni 2025 utløper reklamasjonsfristen for sameiet, dette gjelder alle leiligheter og sameiets felles eiendom. Styret har avtalt med OPAK at de skal bistå sameiet for en gjennomgang og befaringsfrist av felles eiendom, dette blir utført 29. april. Alle seksjonseiere må passe på å reklamere eventuelle utstående feil eller mangler til utbygger innen fristen utløper.

Det er gjennomført en FG kontroll av sprinkleranlegget hvor sameiet fikk en utmerket score og det ble kun avdekket mindre avvik som vil følges opp med utbygger.

Bekledning - panel

Det er utført en befaringsfrist av panelet sammen med Oslo Entreprenørbedrift (OSEB), til stede var også Woodify som er leverandøren av panelet. Alle fasader ble gjennomgått og Woodify bekreftet at panelet skal holde 40-50 år. Panelet tåler mye vann, men det som er avgjørende for panelets levetid er tilstrekkelig lufting slik at panelet har muligheten til å tørke opp, det skal ikke stå konstant vått. Det er avtalt med OSEB at de skal åpne panelet for stikkprøver på utsatte steder for å sikkerstille at det er korrekt montert. Kontrollen vil bli gjennomført i mai og eventuelle avvik vil følges opp med utbygger i forbindelse med 5 års befaringsfristen.

Panelet er varmebehandlet og tåler store påkjenninger, men Woodify forklarte at fargeversjoner i panelet vil forekomme og det forandrer seg over tid. Svartsopp og skitt mm. vil ikke ødelegge panelet, men det kan medføre at utseende vil variere. Leverandøren har gått bort fra at panelet behøver fasadevask hvert annet år, nå er det kun ved behov. Det er anbefalt en gjennomgang av panelet 1 gang i året, og bytte av bord i visse områder kan forekomme som en del av løpende vedlikeholdet. Underkant at panelbord skal også oljes periodisk for å hindre opptrekk av fuktighet.

Som en del av befaringsfristen ble det vurdert om panelet kunne behandles, f.eks. med beis, som både kunne beskytte bedre og endre utseende til mer helhetlig. Vurderingen er at det kan være risiko for at beisen «slipper» så dette må i så fall testes. Panelet må også «rubbes» før det påføres eventuell beis for bedre feste da flatene på panelet er glatte.

Montering av renner for vannavrenning

Opprinnelig var montering av renner for vannavrenning kun tenkt som et tiltak for å hindre for mye vann på panelet i sameiet. Etter gjennomført befaringsfrist kan montering av renner nå vurderes for å unngå for mye vann på terrasser, men samtidig bidra til mindre vann og raskere opptørking av panelet. Det er ikke nødvendigvis store forskjellen mot tidligere vurdering, men valgte løsninger kan eventuelt ha større fokus med vann på terrasser.

Det ble innhentet 3 tilbud i 2024 hvorav tilbudet fra HB Blikk AS var vesentlig billigere sammenlignet med tilbud fra Blikkmannen AS, og Oslo Entreprenør bedrift. Styret har innhentet et oppdatert tilbud fra HB Blikk AS som er vedlagt innkallingen. Som det fremgår, kan montering av renner utføres for kr 928.228.

Montering av renner vil bli en skjult løsning og kan tilpasses balkonger som er innglasset. På side 3 og 4 i vedlegget fremgår noen illustrasjoner av hvordan renner/beslag vil se ut og monteres. Beslag leveres i 0,6mm stål og en standard RAL farge. Før oppstart vil det produseres en prøve for godkjenning

Fjernvarme

Som tidligere informert er fjernvarmeanlegget gjennomgått og fungerer nå tilfredsstillende hvor

oversikt på kostnader og forbruket. For sameiet ser fordeling av forbruk/kostander ut som følgende i 2024:

KOSTNADER FORDELT	kWt	Kr.	
Bolig leiligheter *)	433,076	530,749	61%
Bolig øvrig	126,901	155,766	18%
Næring *)	98,616	120,547	14%
Garasje *)	46,970	60,459	7%
Sum (fakturert fra Akershus Energi)	705,563	867,522	100%
*) Iht avlesninger			

I tabellen er «Bolig øvrig» forbruk for oppvarmning av fellesarealer i sameiet. Forbruk i garasjen er senket betraktelig mot tidligere da vi har skrudd av varmebatteriet til avkastvarmen fra næring og senket temperaturen i garasjen.

Alle har mottatt avregninger for 2024 som ble gjennomført pr 30.06.24 og 31.12.24. Da vi har fått kontroll på fjernvarmeanlegget og likviditeten i sameiet er bedre, vil styret vurdere å gå tilbake til den tidligere løsningen hvor alle seksjoner blir avregnet hver mnd iht faktisk forbruk. Dette vil ikke gjelde vann og avløp da kommunen kun avregner mot sameiet 1 gang i året.

Kommunale avgifter

Lillestrøm kommune har fra 2025 gått bort fra direkte fakturering av kommunale avgifter til seksjonseiere, og fakturerer isteden sameiet for den totale kostanden. Sameiet fakturerer sameierne for disse kostnadene individuelt.

Renovasjon og avgifter faktureres som faste kostnader, mens vann og avløp faktureres sameierne på a-konto basis med avregning 1 gang i året som både inkluderer forbruk av kaldt vann og varmt vann.

Forsikring

Sameiet er fullverdiforsikret gjennom Fremtind med forsikringsnummer 6549828/20. Tidligere var vi forsikret hos Eika, men de ble sammenslått med Fremtind.

Fremtind har økt premien med 19% i 2025 til kr 325.210 pga. den generelle kostnadsutviklingen i markedet. Fremtid økte i første omgang til 337TNOK, men vi fikk nedforhandlet premien 12TNOK.

Styret har gjennomført en lengre forhandling med IF hvor vi har fått et nytt tilbud på kr 256.893 som er akseptert og vil gjelde fra 1. juni.

Det har ikke vært noen forsikringssaker det siste året

Forretningsfører

Styret har etablert et godt samarbeide med Bori BBL og forretningsfører samt regnskapsfører. Tidligere styrer opplevde en del problemer med Bori, men det er nå rettet inkl. systemer og bokføring hvor styret har full innsikt.

Ventilasjon

Alle leiligheter har et eget ventilasjonsanlegg hvor seksjonseier selv plikter å vedlikeholde anlegget. Dette inkluderer filterbytte som må gjennomføres periodisk og minst 1 gang i året. Styret har inngått en avtale med Helgeland Ventilasjonsrens for felles innkjøp og levering av filter som deles ut til alle leiligheter 1 gang i året. Alle filter i felles ventilasjonsanlegg byttes av styret.

Brannvern

Sameiet har igjen hatt noen utilsiktede hendelser hvor brannalarmen har blitt utløst med utrykning fra brannvesenet. Dette medfører en kostnad pr utrykning på kr 6.250 som blir viderefakturert til den som har utløst brannalarmen. For å unngå utrykning når noen har vært uheldige finnes det en veiledning på hvordan brannalarmen kan slås av på sameiets hjemmeside https://lk2.no/info_pages/7184

Styret har en avtale med Brakon AS som bistår sameiet med årlig oppfølging og kontroll av sameiets brannvernstrutiner. Denne tjenesten er tilpasset sameiet og sikrer at det HMS ansvaret som påligger sameiet blir fulgt. Etter hver kontroll mottar styret en rapport med avvik som skal følges opp. Det utføres også årlig kontroll av brannvarslings systemet, sprinkleranlegget og nød /ledelys hvor styret mottar rapporter og følger opp avvik.

El-sykler og el-sparkesykler har blitt populære og med det følger en viss brannfare, både ved oppbevaring og lading. Det skal utvises forsiktighet ved lading, og disse fremkomstmidlene bør oppbevares utendørs eller i garasjer. Sameiet har sykkelparkering utendørs og i garasjen som kan benyttes. Det vil tillates at el-sykler står på egen p-plass så sant det ikke er til hinder for andre. Lading av batterier skal alltid skje under tilsyn.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Huseierne m.fl. for har tatt fram noen retningslinjer som alle bør følge.

<https://www.dsb.no/sikkerhverdag/strom/ladevett-for-trygg-lading/>

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/sikkerhet1/elsykler-og-elsparkesykler/>

HMS

Styret følger lovpålagte HMS rutiner og har primært fokus på brannvernstrutiner og sikkerhet i sameiet. Det er noen avvik i fellesarealer hvor det oppvarmes gjenstander, er satt opp hyller/skuffer, hengt bilder hvor styret vil følge opp iht forskrifter for sikre rømningsveier ved eventuell brann.

Det er innført rutiner for fjerning av istapper hvor Sørums Drift følger opp sameiets felles eiendom og fjerner isdannelse, alle beboere blir påminnet og oppfordret til å fjerne isdannelse på terrasser og vinduskarmen hver vinter. Sørums drift sørger også for snømåking og strøing når nødvendig under vinteren

Styret har mottatt noen spørsmål, se sak 6.13.

- Sameiet har noen mindre lekeutstyr som ettersees av Sørums Drift, men det er ikke utført kontroll av 3. part.
- Styret har ikke vurdert høyden på skilter i taket i garasjen, det er heller ikke mottatt henvendelser på at dette er et problem.
- Dørene har en åpningstid slik at alle har mulighet til å komme trygt inn/ut før døren går igjen. Dette inkluderer barnevogner, funksjonshemmede og eldre som kan behøve ekstra tid. Det som uansett gjelder for alle er at det ikke slippes inn fremmede, og vær oppmerksom når dere

går ut/inn slik at fremmede ikke tar seg inn før døren er stengt.

- Det er ikke utarbeidet en beredskapsplan for sameiet i tilfelle krise. Hadde sameiet hatt et tilfluktsrom ville det vært en beredskapsplan som gjelder tilfluktsrommet knyttet til ventilasjon, utstyr og hjelpemidler for opphold i dette rommet. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og Lillestrøm kommune har informasjon på sine hjemmesider i tilfelle krise og hvordan hvert hjem kan forberede seg. Sameiet har en UPS - batteri back-up som sikrer at brannvarslingsanlegg mm. fungerer en periode i tilfelle strømbrytning.
- Sameiet har ikke en egen velkomsthilsen til nye beboere, men alle meglere overlever gjeldende vedtekter og trivselsregler til nye beboere slik at de blir innsatt. Når styret mottar informasjon om nye leietakere opplyser vi at leietakere skal sette seg inn i vedtekter/trivselsregler på lik linje som eiere av leiligheten samt praktisk informasjon som finnes sameiets hjemmeside.

Garasjen

Styret vil påminne alle om de retningslinjene som gjelder for garasjen, dette fremgår av sameiets vedtekter/trivselsregler.

Garasjen er en biloppstillingsplass og det skal kun parkeres på oppmerkede plasser. Det skal ikke lagres eller oppbevares gjenstander e.l. på p-plasser, dette er også viktig iht gjeldende brannforskrifter. Parkeringsplasser skal heller ikke brukes til reparasjoner av biler.

Styret vil vurdere om det kan etableres noen oppmerkede plasser for MC hvor det betales leie av plassene til sameiet.

Det vil gjennomføres en komplett garasjevask i løpet av våren på samme måte som i 2024. Dette er viktig både for få ut skitt/møkk, men ikke minst salt fra biler etter vinteren.

Avtaler

Styret går løpende igjennom alle avtaler vi har med ulike samarbeidspartnere. Mange avtaler er faste serviceavtaler for ulike installasjoner i sameiet som krever periodisk oppfølging. I juni 2025 løper reklamasjonstiden ut for sameiet og styret vil vurdere om konkurrerende tilbud bør innhentes. Sameiet har noen større avtaler hvor Akershus Energi fjernvarme, Sørums Drift, Telenor tv og bredbånd, Fremtind forsikring og Fortum Strøm er de største.

Avtalen med Telenor ble reforhandlet i 2023 som medførte en besparing. Telenor har derimot økt kostnaden med kr 75 pr husstand/mnd fra 1. mars 2025 med bakgrunn i økte kostnader, spesielt for TV- innhold. Telenor har samtidig økt hastigheten på bredbåndet fra 100 Mbps til 150 Mbps. Vi har forsøkt å redusere prisen uten å lykkes så langt, men har en mulighet til å reforhandle etter sommeren mot ny avtaleperiode. Kostanden for TV/bredbånd vil økes fra 1. juni.

Avtalen med Fortum løper nå med gjeldene spotpris og er ikke bundet. Styret har valgt å ha en flytende avtale, men vil innhente tilbud fra andre leverandører i løpet av våren.

Det er fremforhandlet en ny avtale forsikringsavtale med IF som reduserer forsikringskostnaden, se nærmere informasjon under «Forsikring»

Sørums Drift (SD) har fått nye eiere og leverer vaktmestertjenester og vasking av fellesarealer til LK2. Vi har fått økt service det siste året med økt matteservice og ettersyn av istapper/dannelser uten ekstra kostnader. Vasking av fellesarealer har ikke vært tilfredsstillende som er påpekt flere

ganger. Sørums Drift bytter vaskefirma i løpet av våren, det nye firmaet er Aurskog Bygg og Renhold. Avtalen er forholdsvis dyr selv om den generelle servicen er bra så styret vil revurdere andre alternativer i løpet av året.

Vedtekter og trivselsregler

Styret har gått igjennom sameiets vedtekter og trivselsregler, det er forslått noen mindre endringer vedrørende el-bil lading.

Begge dokumenter finnes tilgjengelig for alle beboere på sameiets hjemmeside
https://lk2.no/info_pages/6313

Til årsmøtet er det innsendt forslag til endringer som ligger til behandling. Styret har kommentert sakene, men en generell vurdering er å unngå for mange detaljerte begrensinger i sameiet. Endring av vedtekter og trivselsregler krever 2/3 flertall i årsmøtet som avgjør om fremlagte forslag til endringer skal innføres.

Sameiet har hatt noen flere inn- og utflytninger siste året, vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med sameiets retningslinjer, spesielt de med leietakere.

Lettstyrt

Sameiet har en egen hjemmeside hvor det legges ut informasjon og nyheter til beboere. Alle beboere kan også bruke hjemmesiden for kommunikasjon med styret.

Systemet har i tillegg moduler som støtter styret i deres arbeide. Løsningen har fungert utmerket og vi oppfordrer alle til å bruke hjemmesiden for kommunikasjon med styret.

Da vi har gode kontakter med Lettstyrt betaler vi ikke for denne tjenesten inntil videre.

Vedlegg til innkallingen i dette dokumentet:

- Signert regnskap og revisjonsberettelse 2024
 - o Avdelingsregnskap bolig og næring 2024
 - o Budsjett 2025
- Rapport fra befaring med Oslo Entreprenørbedrift og Woodify inkl. ny FDV
- Tilbud fra HB Blikk AS

Sørumsand, 26.04.2024
Styret i
Linjekvartalet 2 Boligsameiet

Eivind Schackt	Roger Flatla	Gunnar Vangen	Berit Synnøve Seem	Lisa De Bruyne
Styreleder /s/	Styremedlem/s/	Styremedlem/s/	Styremedlem/s/	Styremedlem/s/

Vedlegg: Signert regnskap og revisjonsberettelse 2024

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 062 414	3 404 618	2 938 762	4 383 102
Annen driftsinntekt	2	1 501 543	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 563 957	3 404 618	2 938 762	4 383 102
Kostnader					
Lønnskostnad	3	273 840	319 708	273 839	273 840
Konsulenttjenester	4	435 329	306 020	307 975	314 507
Kontingenter		2 130	1 990	2 100	2 125
Rep og vedlikehold	5	577 020	829 424	540 000	710 000
Forsikringer		272 527	169 117	280 000	336 592
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	27 095	92 935	20 000	1 158 668
Energi og fyring	7	472 084	567 920	350 000	500 000
Kabel-TV og telefoni		431 040	465 431	432 000	452 592
Driftskostnader	8	566 250	551 572	543 000	573 000
Leiekostnader		3 500	0	0	0
Andre driftskostnader	9	19 539	76 585	137 000	30 000
Sum driftskostnader		3 080 355	3 380 703	2 885 914	4 351 324
Driftsresultat før finansposter		1 483 602	23 915	52 848	31 778
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 764	1 918	0	0
Finanskostnad		0	58	0	0
Sum finansposter		2 764	1 860	0	0
Årsresultat		1 486 366	25 776	52 848	31 778
Overført til annen egenkapital	11	1 486 366	25 776	0	0
Sum disponering		1 486 366	25 776	0	0

Balanse 31.12.2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		309 615	234 537
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		115 374	0
Kundefordringer		0	316 315
Sum fordringer		424 989	550 852
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 952 802	263 627
Skattetrekkskonto	10	83 625	18 800
Sum omløpsmidler		2 461 416	833 279
SUM EIENDELER		2 461 416	833 279

Balanse 31.12.2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 743 103	256 737
Sum egenkapital		1 743 103	256 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 358	383 585
Annen kortsiktig gjeld	12	198 955	192 957
Sum kortsiktig gjeld		718 313	576 542
Sum gjeld		718 313	576 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 461 416	833 279

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder

Roger Flatla
Styremedlem

Berit Synnøve Seem
Styremedlem

Lisa De Bruyne
Styremedlem

Gunnar Vangen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Linjekvartalet 2 Boligsameie

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 920 820	1 746 504	1 921 218	2 170 976
Felleskostnader næring	547 234	382 920	421 204	475 961
Ekstraordinære felleskostnader	0	675 004	0	0
Kabel TV/bredbånd	432 000	454 240	432 000	452 592
Garasje	162 360	145 950	164 340	183 467
Kommunale avgifter	0	0	0	1 100 106
Sum felleskostnader	3 062 414	3 404 618	2 938 762	4 383 102

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 501 543	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	1 501 543	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	240 000	280 200	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	39 508	33 839	33 840
Sum lønnskostnader	273 840	319 708	273 839	273 840

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 688	8 750	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	131 725	124 584	131 725	138 047
Juridisk bistand	193 465	140 806	150 000	10 000
HMS	6 188	5 938	6 250	6 500
Annen fremmed tjeneste	98 264	25 943	10 000	149 960
Sum konsulenttjenester	435 329	306 020	307 975	314 507

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	71 354	286 107	100 000	400 000
Vedlikehold VVS	29 060	217 044	60 000	15 000
Vedlikehold elektro	102 632	0	10 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 989	11 512	25 000	15 000
Vedlikehold heis	130 557	97 964	55 000	75 000
Vedlikehold garasjer	48 933	65 012	80 000	50 000
Vedlikehold varmeanlegg	12 456	0	50 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	6 560	34 783	50 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	171 327	98 149	90 000	110 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	1 153	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	16 000	16 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 854	4 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	577 020	829 424	540 000	710 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	27 095	92 935	20 000	1 158 668
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	27 095	92 935	20 000	1 158 668

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	89 889	98 296	100 000	100 000
Fjernvarme	382 195	469 624	250 000	400 000
Sum energi og fyring	472 084	567 920	350 000	500 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	566 250	550 278	540 000	570 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	1 294	3 000	3 000
Sum driftskostnader	566 250	551 572	543 000	573 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	9 039	8 722	9 000	9 000
Driftskostnader	0	4 634	40 000	0
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	4 513	41 163	60 000	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	265	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	15 235	12 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	566	1 000	0
Øredifferanser	-13	0	1 000	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	8 000	6 000
Sum andre driftskostnader	19 539	76 585	137 000	30 000

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	83 625	18 800
Sum skattetrekkkonto	83 625	18 800

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	256 737	230 961
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 486 366	25 776
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 743 103	256 737
Annen egenkapital 31.12	1 394 243	261 000
Annen egenkapital 31.12	348 860	-4 263
Sum egenkapital 31.12	1 743 103	256 737

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	83 625	18 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	28 200	5 643
Forskudd fra kunder	0	0
Gjeld til	0	7 889
Andre påløpte kostnader	0	160 625
Uopptjent inntekt	97	0
Annen kortsiktig gjeld	87 033	0
Sum annen kortsiktig gjeld	198 955	192 957

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	256 737	230 961
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 486 366	25 776
B. Årets endring i arbeidskapital	1 486 366	25 776
C. Arbeidskapital 31.12	1 743 103	256 737
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 461 416	833 279
- Kortsiktig gjeld	718 313	576 542
= Arbeidskapital 31.12	1 743 103	256 737

5065 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Flatla, Roger	2025-03-14	Seem, Berit Synnøve	2025-03-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Flatla, Roger		 Seem, Berit Synnøve	
Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	2025-03-17	Vangen, Gunnar	2025-03-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Schackt, Eivind		 Vangen, Gunnar	
Navn	Dato		
DE BRUYNE, LISA	2025-03-20		
Identifikasjon			
 DE BRUYNE, LISA			

Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 503 630	2 936 048	2 505 858	3 887 392
Annen driftsinntekt	2	1 236 671	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 740 301	2 936 048	2 505 858	3 887 392
Kostnader					
Lønnskostnad	3	225 537	263 326	225 534	225 535
Konsulenttjenester	4	358 554	248 846	253 418	259 018
Kontingenter		1 754	1 639	1 730	1 750
Rep og vedlikehold	5	498 996	657 305	447 293	597 500
Forsikringer		224 462	131 476	230 608	277 217
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	8 007	72 967	16 473	1 132 644
Energi og fyring	7	303 275	381 391	288 264	342 000
Kabel-TV og telefoni	8	431 040	465 431	432 000	452 592
Driftskostnader	9	537 937	493 760	515 000	544 000
Leiekostnader		2 883	0	0	0
Andre driftskostnader	10	16 889	69 816	123 359	24 700
Sum driftskostnader		2 609 334	2 785 956	2 533 679	3 856 956
Driftsresultat før finansposter		1 130 967	150 092	-27 821	30 436
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 277	1 766	0	0
Finanskostnad		0	48	0	0
Sum finansposter		2 277	1 718	0	0
Årsresultat		1 133 244	151 809	-27 821	30 436
Overført til annen egenkapital		1 133 244	151 809	0	0
Sum disponering		1 133 244	151 809	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 920 820	1 746 504	1 921 218	2 170 976
Ekstraordinære felleskostnader	0	600 004	0	0
Kabel TV/bredbånd	432 000	454 240	432 000	452 592
Garasje	150 810	135 300	152 640	172 280
Kommunale avgifter	0	0	0	1 091 544
Sum felleskostnader	2 503 630	2 936 048	2 505 858	3 887 392

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 236 671	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	1 236 671	0	0	0

Andre inntekter gjelder innkreving Kr. 5 389 innkreving av brann unødige utrykning fra beboere og kr. 1 231 282 innbetaling forliksavtale signert 30.10.2024.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	197 666	230 785	197 664	197 664
Arbeidsgiveravgift	27 871	32 541	27 870	27 871
Sum lønnskostnader	225 537	263 326	225 534	225 535

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 685	7 207	8 000	8 236
Forretningsførerhonorar	108 493	102 687	108 488	113 696
Juridisk bistand	159 345	112 695	123 546	8 236
HMS	5 096	4 890	5 148	5 350
Annen fremmed tjeneste	80 934	21 367	8 236	123 500
Sum konsulenttenester	358 554	248 846	253 418	259 018

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	58 770	236 749	82 364	329 500
Vedlikehold VVS	23 934	140 195	49 418	12 300
Vedlikehold elektro	84 532	0	8 236	12 300
Vedlikehold utvendig anlegg	2 462	10 134	20 591	12 300
Vedlikehold heis	130 557	88 338	45 300	75 000
Vedlikehold garasjer	41 018	49 707	65 892	41 000
Vedlikehold varmeanlegg	10 260	0	41 182	12 300
Vedlikehold ventilasjon	5 403	32 991	41 182	8 200
Vedlikehold brannsikring	141 112	80 839	74 128	90 500
Vedlikehold avfallsug anlegg	949	0	0	4 100
Egenandel forsikringsskader	0	16 000	16 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 351	3 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	498 996	657 305	447 293	597 500

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	8 007	72 967	16 473	1 132 644
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	8 007	72 967	16 473	1 132 644

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	74 085	82 727	82 364	82 000
Fjernvarme	229 190	298 663	205 900	260 000
Sum energi og fyring	303 275	381 391	288 264	342 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	431 040	465 431	432 000	452 592
Sum kabel-TV og telefoni	431 040	465 431	432 000	452 592

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	537 937	492 694	513 000	541 500
Snøbrøyting/strøing/feiling	0	1 066	2 000	2 500
Sum driftskostnader	537 937	493 760	515 000	544 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	7 445	7 184	7 412	7 400
Driftskostnader	0	3 816	32 946	0
Verktøy og redskaper	0	0	4 118	0
Nøkler, låser og skilt	4 513	40 318	60 000	8 200
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	265	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	12 548	9 883	4 100
Gave, ikke fradragsberettiget	0	566	1 000	0
Øredifferanser	-10	0	1 000	0
Bank og kortgebyrer	4 942	5 118	6 000	5 000
Sum andre driftskostnader	16 889	69 816	123 359	24 700

Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	558 784	468 570	432 904	495 710
Annen driftsinntekt	2	264 872	0	0	0
Sum driftsinntekter		823 656	468 570	432 904	495 710
Kostnader					
Lønnskostnad	3	48 303	56 382	48 305	48 305
Konsulenttjenester	4	76 775	57 174	54 557	55 489
Kontingenter		376	351	370	375
Rep og vedlikehold	5	78 024	172 120	92 707	112 500
Forsikringer		48 065	37 641	49 392	59 375
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	19 089	19 968	3 527	26 024
Energi og fyring	7	168 809	186 530	61 736	158 000
Driftskostnader	8	28 313	57 813	28 000	29 000
Leiekostnader		617	0	0	0
Andre driftskostnader	9	2 650	6 769	13 641	5 300
Sum driftskostnader		471 021	594 746	352 235	494 368
Driftsresultat før finansposter		352 635	-126 176	80 669	1 342
Finansielle poster					
Finansinntekt		488	153	0	0
Finanskostnad		0	10	0	0
Sum finansposter		488	142	0	0
Årsresultat		353 123	-126 034	80 669	1 342
Overført til annen egenkapital		353 123	-126 034	0	0
Sum disponering		353 123	-126 034	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader næring	547 234	382 920	421 204	475 961
Ekstraordinære felleskostnader	0	75 000	0	0
Garasje	11 550	10 650	11 700	11 187
Kommunale avgifter	0	0	0	8 562
Sum felleskostnader	558 784	468 570	432 904	495 710

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	264 872	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	264 872	0	0	0

Andre inntekter gjelder innkreving Kr. 1 154 innkreving av brann unødig utrykning fra beboer og kr. 263 718 innbetaling forliksavtale signert 30.10.2024.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	42 334	49 415	42 336	42 336
Arbeidsgiveravgift	5 969	6 968	5 969	5 969
Sum lønnskostnader	48 303	56 382	48 305	48 305

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 003	1 543	2 000	1 764
Forretningsførerhonorar	23 232	21 897	23 237	24 351
Juridisk bistand	34 120	28 110	26 454	1 764
HMS	1 091	1 047	1 102	1 150
Annen fremmed tjeneste	17 329	4 576	1 764	26 460
Sum konsulenttenester	76 775	57 174	54 557	55 489

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	12 584	49 358	17 636	70 500
Vedlikehold VVS	5 126	76 849	10 582	2 700
Vedlikehold elektro	18 100	0	1 764	2 700
Vedlikehold utvendig anlegg	527	1 378	4 409	2 700
Vedlikehold heis	0	9 626	9 700	0
Vedlikehold garasjer	7 915	15 306	14 108	9 000
Vedlikehold varmeanlegg	2 197	0	8 818	2 700
Vedlikehold ventilasjon	1 157	1 791	8 818	1 800
Vedlikehold brannsikring	30 215	17 309	15 872	19 500
Vedlikehold avfallsug anlegg	203	0	0	900
Reparasjon og vedlikehold annet	0	503	1 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	78 024	172 120	92 707	112 500

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	19 089	19 968	3 527	26 024
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	19 089	19 968	3 527	26 024

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	15 804	15 569	17 636	18 000
Fjernvarme	153 006	170 961	44 100	140 000
Sum energi og fyring	168 809	186 530	61 736	158 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	28 313	57 584	27 000	28 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	228	1 000	500
Sum driftskostnader	28 313	57 813	28 000	29 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	1 594	1 538	1 588	1 600
Driftskostnader	0	817	7 054	0
Verktøy og redskaper	0	0	882	0
Nøkler, låser og skilt	0	845	0	1 800
Generalforsamling/årsmøte	0	2 687	2 117	900
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 058	882	2 000	1 000
Sum andre driftskostnader	2 650	6 769	13 641	5 300

Til årsmøtet i Linjekvartalet 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linjekvartalet 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 486 366. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 4. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

04.04.2025 21:14:06

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

From: [Magnus Bjørlien](#)
To: [schackt](#)
Cc: [Jon Andreas Knudsen](#)
Subject: Tverrveien 13 - Befaringsprotokoll
Date: Thursday, 24 April 2025 18:05:24
Attachments: [image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[Tverrveien_13 - Befaringsprotokoll.pdf](#)

Hei Eivind,

Legger ved oppdatert befaringsprotokoll fra befaring på Tverrveien 13.

Vi har purret opp Woodify om en mere spesifisert FDV for panelen.

Han melder til oss at dette vanligvis ikke utføres og virket ikke spesielt positiv til dette.

Har også bedt han om å komme med ett notat fra befaringen for å ramse opp uttalelsene sine fra befaringen, men ikke fått dette heller.

Vi skal selvfølgelig purre opp disse tingene, men ville ikke hatt for store forhåpninger her dessverre.

Det han nevnte på befaringen tenker jeg du kan stole på:

Følge med på panel og vaske med noe lengere intervaller eller ved behov.

Svertesopp melder han at ikke er farlig for panelen, det ser dog ikke pent ut, men ikke skadelig. Thermofuru er en robust og holdbar panel.

Videre legger vi opp til en befaring med lift i løpet av mai for en nøyere kontroll av fasaden og utlufting bak panel.

Vi snakkes!

Med vennlig hilsen
Oslo Entreprenørbedrift AS

Magnus Bjørlien
Formann/Anleggsleder
+47 479 25 704



Office: 22 12 00 52 | Visit: Strømsveien 200, 0668 Oslo | [OSEB.NO](https://oseb.no)



Befaringsprotokoll

1. Innledning

- **Prosjekt/Objekt:** Tverrveien 13
- **Dato for befaring:** 18. mars 2025
- **Sted:** Tverrveien 13, Sørumsand

2. Deltakere

- Styreleder: Eivind Schackt
- Faglig konsulent fra Oslo Entreprenørbedrift AS: Jon og Magnus
- Beboere: Beboer 1 og Beboer 2
- Daglig leder Woodify AS – David Andre Celius Berg

3. Formål med befaring

- Vurdere tilstanden til kledning og øvrig utvendig bygningsmasse
- Identifisere eventuelle skader eller mangler
- Vurdere nødvendige tiltak for utbedring

4. Beskrivelse av befaringen

- **Dato og tidspunkt:** 18. mars 2025, kl. 12:00 – 13:30
- **Varighet:** 1,5 timer
- **Omfang:** Visuell inspeksjon av fasaden fra bakkeplan

5. Funn og observasjoner

- **Utvendig tilstand av bygningen:**
 - Diverse fargekontraster, våte områder og sorte flekker observert.
- **Innvendig tilstand av bygningen:**
 - Ikke kontrollert.
- **Tekniske installasjoner:**
 - Ikke kontrollert.
- **Andre relevante observasjoner:**
 - Det kan se ut til at etablering av kontrollert avrenning under balkonger bidrar til at den underliggende fasaden tørker og eldes jevnere.

6. Konklusjoner og anbefalinger

- Oslo Entreprenørbedrift AS anbefaler å gjennomføre en tilleggsbefaring ved bruk av lift. Dette vil gi oss tilgang til større deler av fasaden, og dermed mulighet til å gi presise og riktige løsningsforslag. Vi må særlig kontrollere lufting og øvrig materialvalg.
- Det er ser ut fra bakkeplan som det er benyttet standard lakkerte beslag i stål på bygningen. Det stilles spørsmål til hvorvidt disse materialene oppfører seg mot hverandre. Dersom det ikke er samspill mellom materialene, kan det føre til ett slikt resultat.
Dette kan være mulig årsak, men må undersøkes nøyere.

7. Vedlegg

- **Vedlegg 1:** Oppdatert FDV for kledningen (Thermofuru fra Woodify)

8. Signaturer

- Befarende:
 - Byggmester, Jon Andreas Knudsen
 - Fagskoleingeniør, Magnus Bjørlien
- **Dato:** 2. april 2025



FORVARING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD**Produktgruppe:** Eksteriør**Produkttype:** Utvendig kledning - Natur**Produktnavn:** Woodify- og Brannpanel Natur**Revidert dato:** 08.10.2020**Versjon:** 2.20**Side:** 1 / 10**INNHALDSFORTEGNELSE**

Side Nr.	Punkthenvising	Tema
Side 1	1	Teknisk service
Side 2	2	Produktbeskrivelse
Side 3	2	Produkthensyn
Side 4	2	Generelle hensyn før montering
Side 6	3	Anvisninger for drift og vedlikehold
Side 6	3	Vedlikeholds instruksjon og intervall
Side 7	4	Driftstekniske opplysninger
Side 7	5	Miljøpåvirkning
Side 7	6	HMS-Referanser
Side 8	7	Behandlingsmåte for avfall og emballasje

OVERFLATEBEHANDLING / FARGE

Produsent:	(For overflatebehandlet naturkledning se Woodify Patina)
Produktnavn:	-
Fargebenevnelse (1I):	-

1. TEKNISK SERVICE

Produsent / importør:	Woodify AS
Organisasjonsnummer:	NO 898 234 452 MVA
Postadresse:	Postboks 216, 3301 Hokksund.
E-post:	post@woodify.no
Telefon:	+47 954 01 501
Nettside:	www.woodify.no

2. PRODUKT BESKRIVELSE

Natur-serien er utvendige naturkledninger i ulike treslag som leveres helt ubehandlet og ved hjelp av naturen får sin naturlige patina over tid.

Woodify Natur leveres i en rekke ulike treslag som hver har helt unike egenskaper med hensyn til råte, formstabilitet, holdbarhet, utseende, osv. Råvaren som benyttes til Woodify `s naturkledninger er nøye utvalgt og egnet til sitt bruk og tilbys i de fleste dimensjoner og profiler.

Woodify Natur leveres i de fleste profiler og dimensjoner med høvlet overflate, men tilbys i også med annen overflatestruktur som f.eks: strukturnøvlet, finsaget eller strukturbørstet.

Alle naturkledninger skal innfestes ved skruer / spiker av type A4 Rustfritt Syreherdet/Syrefast. Alle beslag og innfestingsmidler må tåle PH (2,6).

Vannfast Brannimpregnering

Naturserien tilbys også med varig vannfast brannbeskyttelse (Brannpanel Natur). Brannpanel Natur er Woodify Natur som har gjennomgått brannimpregnering gjennom vakuum- og trykimpregnering hos Woodsafe Timber Protection AB. Det spesifikke produktets brannegenskaper må sees i sammenheng med hvordan produktet monteres. Den angitte brannklasse er gjeldende under forutsetning at man monterer identisk samme produkt på eksakt samme måte som de forutsetninger som forelå ved branntest.

Vannfast brannbeskyttelse skiller seg fra tradisjonell brannimpregnering ved at brannbeskyttelsen er lekkasjeresistent og krever ingen beskyttende overflatebehandling. Brannbeskyttelsen er godkjent langtidsbestandig iht. EN 16755. NB! Brannpanel Natur skal monteres på brannimpregnerte lekter.

(Se ytelseserklæring for det aktuelle treslagets forbedrede egenskap mot brann iht brannkrav).

Utvendig naturkledning i Patina kan leveres i følgende tresorter:

Tresorter	Furu
	Gran
	Sibirsk Lerk
	Eik
	Seder
	Thermowood Thermo-D Gran
	Thermowood Thermo-D Furu
	Thermowood Thermo-D Ask
	Accoya

PRODUKTHENSYN FOREKOMSTER

Kvæutfelling på panelbordets fremside:

For treslag som inneholder kvæ vil kvæ sive ut på panelets fremside etter montering på grunn av forhøyet temperatur og er mest vanlig på fasader vendt mot sør og ved mørke pigmenteringer. For Brannpanel Natur vil kvæ sive ut på panelets fremside i forbindelse med polymeriseringen av brannbeskyttelsen hvor temperaturen heves opp til 80 grader. Kvæ vil etter nedtøking bli sprø og krystallisert. Ved berøring vil den bli hvit, og er unødvendig å fjerne siden forekomsten vil bli mindre påtakelig i takt med at kledningen gråner.

Strø- og trykkmerker:

Brannpanel Natur må strølegges under brannimpregneringsprosessen. Det vil derfor kunne forekomme strømerker og trykkmerker på panelets fremside ved dimensjoner og profiler som ikke kan dobbeltlegges (finside mot finside). Gjelder ikke for standard kledningsdimensjoner opp til 21mm tykkelse, men gjelder visse spesialprofiler og tykkere dimensjoner som må singulærlegges. Påtakeligheten av strømerker vil forsvinne med tid når fargepigmentene brytes ned og/eller i forbindelse med oppfrisking av fasadens farge.

Thermowood fremstår som mer mørk og brun enn ønsket ved ankomst:

For mørke treslag eksempelvis Thermowood Thermo-D (Furu, Gran, og Ask) vil den mørke grunnfargen i treslaget være dominerende når kledningen er helt ny. Den mørke brunfargen vil brytes ned av UV og gradvis erstattes med en grålig patina. Områder av fasaden som ikke eksponeres like mye vil oppnå den samme fargen senere. Med tid og eksponering for elementene vil dette jevne seg ut.

Enkelte, men få mindre hvite flekker på overflaten:

Brannpanel Natur er har en ubehandlet overflate før og etter den brannimpregneres med vannfast brannbeskyttelse. Hvite flekker kan forekomme og er kun rester fra brannimpregneringen som har festet seg utenpå kledningen. Forekomsten er helt ufarlig og vil forsvinne med tid når kledningen utsettes for vær og vind. Dette er ikke lekkasje av brannbeskyttelsesmiddelet tilført kledningen.

Svartsopp på kledningens overflate:

Sorte flekker som svartsopp vil feste seg til alle utvendige kledninger, og er spesielt synlige for lyse eller trehvite kledninger. Svartsopp kan forekomme i uåpnede pakker og skyldes trolig at det er høy ansamling av fukt i pakkene (eks jordfukt) som ikke slipper ut. Dersom kledningspakkene har ligget lenge på byggeplass før dette oppdages, kan omfanget bli stort. Stikk hull i pakkens øvre del slik at fuktig luft kan trenge ut av pakkene og vask av forekomstene forsiktig før montering. Dersom det er kun mindre forekomster, kan dette fjernes i forbindelse med fasadevask før overtagelse.

Forekomstene over kan forekomme og de fleste er kun midlertidige frem til kledningen har vært eksponert en tid for vær og vind. Dersom dette av rent estetiske årsaker eller i visse områder er ønsket «dempet», kan det forsøkes å lett fjerne dette ved mild husvask (Se eget bilag om fjerning av svartsopp).

GENERELLE HENSYN FØR MONTERING

Innfestingsmidler og beslag:

Denne naturkledningen forutsetter ingen overflatebehandling og vi anbefaler at det kun benyttes skruer / spiker av kvalitet: A4 Rustfritt/Syrefast. Rustfritt er mykere enn lavere kvaliteter og følger derfor treverkets bevegelser i større grad. Dette leder til mindre risiko for sprekkdannelse i kledningen.

Det må uansett forventes at alle treslag slipper i fra seg emner som medfører en viss risiko for misfarging av følsomme beslag og innfestingsmidler.

Forboring før innfesting er nødvendig for flere av våre naturkledninger og avhenger av hvilket treslag som er levert til prosjektet, men ved innfesting langt ut mot endene bør det alltid forbores for å unngå endesprekker.

Alle innfestingsmidler og beslag må tåle PH 2.6 (sur nedbør).

Tresort	Gran	furu	Sibirsk lerk	Eik	Seder	Thermowood	Accoya
Forboring	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja	Nei

Kontroller alltid skruens / spikerens egnethet og dimensjonering med leverandør av innfestingsmidler.

Kontroller alltid kvalitet på beslag mm med aktuell leverandør.

Forvekslingsrisiko:

Dersom det leveres både Woodify Natur og Brannpanel Natur på samme prosjekt er det viktig å ikke forveksle disse og samtidig vite hvor de skal benyttes.

Brannpanel Natur kommer baksidemerket med rett produktlogo («Brannpanel») påført for hver 30 cm dersom ikke annet er avtalt.

Forvaring frem til montering:

Treverket skal lagres tørt, plant, stabilt og beskyttet mot fukt fra bakken. Materialet skal være tildekket slik at det ikke utsettes for direkte regn, sollys og smuss fra byggeplass, men må samtidig beskyttes på en måte som tillater fukt å trenge ut av pakkene frem til montering.

Materiale ankommer emballert med transportemballasje, men disse er ikke egnet som eneste beskyttelse mot vær og vind. Dekk til pakkene med ekstra presenning slik at regnvann ikke trenger inn i pakkene, men heller ikke stenger fukt inne. Lag hull i transportemballasjen i toppen på kortsidene, slik at eventuell fukt i pakkene kan trenge ut.

Det er svært viktig å påse at det ikke samler seg fukt inne i pakkene som ikke slipper ut. Panel som er utsatt for høy fuktighet i pakkene vil angripes av svertesopp og samtidig svekke i dimensjon og kan bli vanskelig å montere. Dersom fuktig/ svellet panel blandes med tørt panel ved montering vil det oppstå forskjeller i glippen mellom panelene. Kontroller mål derfor kledningen ved tvil eller om den har ligget en stund på byggeplass.

Sikre kvalitet før montering:

Påse at kledningen er tørr før den tas i bruk (gjøres ved å kontrollmåle dimensjonen på panelet). Øvrige anvisninger finnes i vår «monteringsanvisning» for utvendig kledning.

GENERELLE HENSYN FØR MONTERING

Behandling av endeved:

Naturkledninger vil gråne og mørkne hurtigere i områder med større belastning. For å unngå unødvendig høy belastning og dertil tilhørende visuell modningsforskjell bør endeveden og kappflater dekket med upigmentert naturolje for å redusere endevedens fuktopptaksevne så mye som mulig. Eksempelvis bør skråkappede ender over vindusbrett eller nederst mot bakken påføres 2-3 lag olje. NB! Det er viktig å kun påføre oljen på kappflaten og mao ikke oppover kledningens fremside siden dette vil redusere og utsette effekten av den naturlige patineringen.

Bearbeidelse av materiale:

Kledningsbord i Naturserien kan kappes, tilpasses på mål, kløyves* og borres.

*Brannpanel Natur er ikke gjennomimpregneret og kløyving skal gjøres i minst mulig grad. Ved kløyving av Brannpanel Natur er det viktig å ikke montere den kløyvde siden ut mot brannkilden.

Spesielle hensyn før montering av Brannpanel Natur:

Brannpanel Natur skal monteres på brannimpregnerte lekter dersom ikke annet er bestemt for prosjektet (TEK17).

Antatt levetid og garantier som følger Brannpanel Natur forutsetter at kledningen ikke monteres på brannimpregnerte lekter som medfører økt korrosivitet (Rust) eller økt hygroskopitet (evnen til å ta til seg fukt). Dersom det ikke benyttes Brannpanel Konstruksjon fra Woodify AS, må dette avklares med Woodify AS før montering.

Dokumentering underveis:

For å unngå at det stilles tvil rundt materialenes egenskap mot brann i etterkant er det en fordel å dokumentere monteringen underveis i prosessen. Alle Woodify brannimpregnerte kledninger er baksidemerket med Brannpanel logo for hver 30cm som gjør det enkelt å avfotografere som underlag til dokumentasjon.

3. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Naturserien uansett treslaget som er valgt, er svært vedlikeholdsvennlig og forutsetter kun fasadevask ved behov.

Kledningen er en ubehandlet naturkledning hvor den naturlige fargen gradvis vil slites og erstattes med en sølvgrå patina når den utsettes for værelementene. Hvor lang tid det vil ta før kledningen har fått sin naturlige gråfarge er vanskelig å si og er avhengig av faktorer som: Miljøet hvor fasaden er montert, grad av eksponering for elementene, treslaget som er valgt, overflatestrukturen som er valgt, fasaderetning (syd eller nord) osv.

Rengjøring og rengjøringsmetode:

Kledningen bør rengjøres ved behov. Dette for å fjerne støv og skitt som fester seg til fasaden og kan gjøre at soppsporer lettere fester seg. Kledningen vedlikeholdes ved å vaske med mild husvask. Etter påføring av vaskemiddel bør kledningen vaskes forsiktig med børste, og senere spyles ren med hageslange eller høytrykkspyler. Begynn opp ifra og arbeid nedover. NB! Ved bruk av høytrykkspyler er det viktig å bruke lavt trykk for å unngå å skade trefibrene og den naturlige patineringen.

Les bruksanvisningen på vaskemidlet nøye.

Svertesopp/Svartsopp:

Svertesopp er en naturlig forekomst for alle utvendige kledninger uansett om kledningen er overflatebehandlet med beis/maling eller ubehandlet. Naturserien er derfor ingen unntak. Svertesoppen er å anse som en forstærker til en naturlig gråningsprosess, men den kan under «rette» omstendigheter bli sjenerende.

Vedlikeholdsinstruksjon og intervall:

Kledningen bør inspiseres årlig og helst på våren i forbindelse med fasadevask. Vurder kledningens tilstand og skift ut skadede bord hvor det har oppstått skader under året. Dersom det er behov for å bytte eller erstatte bord er det viktig å påse at det kun erstattes med produkt av samme type (Treslag og egenskap mot brann).

Kledningen bør rengjøres dersom skitt og smuss har festet seg til kledningen mao ved behov.

Dersom man av rent estetiske årsaker ønsker å redusere endevedens oppsugningsevne kan dette gjøres i områder hvor en ser behov for dette.

Vi anbefaler at det brukes følgende produkt: WOODEX AQUA WOOD OIL upigmentert

4. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Antatt levetid

Tresort

Det er vanskelig å angi eksakt levetid for Naturserien siden dette er svært avhengig av miljøet kledningens står i, Utførelsen og treslaget som er valgt. Værbelastningen kan i tillegg være forskjellig på ulike deler av bygget. Naturserien leveres i en rekke ulike treslag og holdbarhetsklassene angitt nedenunder er basert på ubehandlet overflate.

Holdbarhetsklasser:

Tresort / produkt	Holdbarhetsklasse iht. NS-EN 350-1
Gran	4
Furu	3-4
Sibirsk Lerk	3-4
Eik	2
Seder	2
Thermowood Thermo-D (Ask, Furu, Gran)	1-2 (Thermo-D)

Kilde: Treteknisk

Brannbeskyttelse

Brannpanel Natur er godkjent med langtidsbestandige egenskaper mot brann iht EN 16755. Dette er en akselerert aldringstest som viser at brannbeskyttelsen består minimum i 25 år under normal nedbørsmengde. Brannbeskyttelsens er vannfast og er ikke avhengig av at overflaten påføres beskyttende lag som beis, olje eller maling. En korrekt montert naturkledning med god ventilasjon og godt hevet fra jord har forventet lang levetid. NB! Kledninger i Naturserien skal kun benyttes over mark.

Renholdsvennlighet:

God

5. MILJØPÅVIRKNING

Produktet er tiltenkt utvendig bruk og påvirker således ikke innemiljø.

6. HMS-REFERANSER

Se HMS-Fakta angående henvisninger til Arbeidstilsynets publikasjoner.

7. AVFALLSBEHANDLING

BEHANDLINGSMÅTE FOR AVFALL IHT. NS 9431

Avkapp, rester og bord også etter endt levetid:

Avfallstype:	Tre 170201 (EAL)
Avfallshåndtering:	Forbrenning og energiutnyttelse
Opprinnelse:	Næring: Bygg og anlegg
Kode for avfallsbehandling:	1142

Avkapp, rester og bord også etter endt levetid (brannimpregnert tre):

Avfallstype:	Tre 170201 (EAL)
Avfallshåndtering:	Sorteres som brennbart avfall
Opprinnelse:	Næring: Bygg og anlegg
Kode for avfallsbehandling:	1142

Øvrige opplysninger:

Avfallsmateriell fra bearbeiding skal ikke brukes, eller foredles til strømiddel for bruk i stall, til husdyr eller generelt dyrehold. Avfallsmateriell fra prosessering f.eks. spon og flis skal ikke brukes som råvare for fremstilling av pellets, briketter eller andre forbrenningsmaterialer.

BEHANDLINGSMÅTE FOR EMBALLASJE IHT. NS 9431

Strø, mellomlegg og kantbeskyttelse:

Avfallstype:	Rent trevirke
Avfallshåndtering:	Forbrenning og energiutnyttelse
Opprinnelse:	Næring: Bygg og anlegg
Kode for avfallsbehandling:	1141

Transportplast:

Avfallstype:	Blandet hard og myk plastemballasje
Avfallshåndtering:	Materialgjenvinning
Opprinnelse:	Næring: Bygg og anlegg
Kode for avfallsbehandling:	1729

Metalstroppe:

Avfallstype:	Metallemballasje
Avfallshåndtering:	Materialgjenvinning
Opprinnelse:	Næring: Bygg og anlegg
Kode for avfallsbehandling:	1411

Øvrige opplysninger:

Avkapp, strø, kantbeskyttelse går til forbrenning og energiutnyttelse, mens plastemballasje, papp- og metallemballasje går til materialgjenvinning. Emballasje kan leveres til godkjent avfallsdeponi.

WOODIFY®

Vi skaper fremtidens bygg

WWW.WOODIFY.NO

Woodify AS og tilknyttede representanter reserverer seg mot feil og mangler i dette datablad. Endringer kan forekomme uten varsel.

Kopirett © Woodify AS 2020

Tuenveien 64, 2000 Lillestrøm, Norge
Mobil: 46887979
E-postadresse: john@hb-blikk.no
Foretaksregisteret: NO 914 404 754 MVA

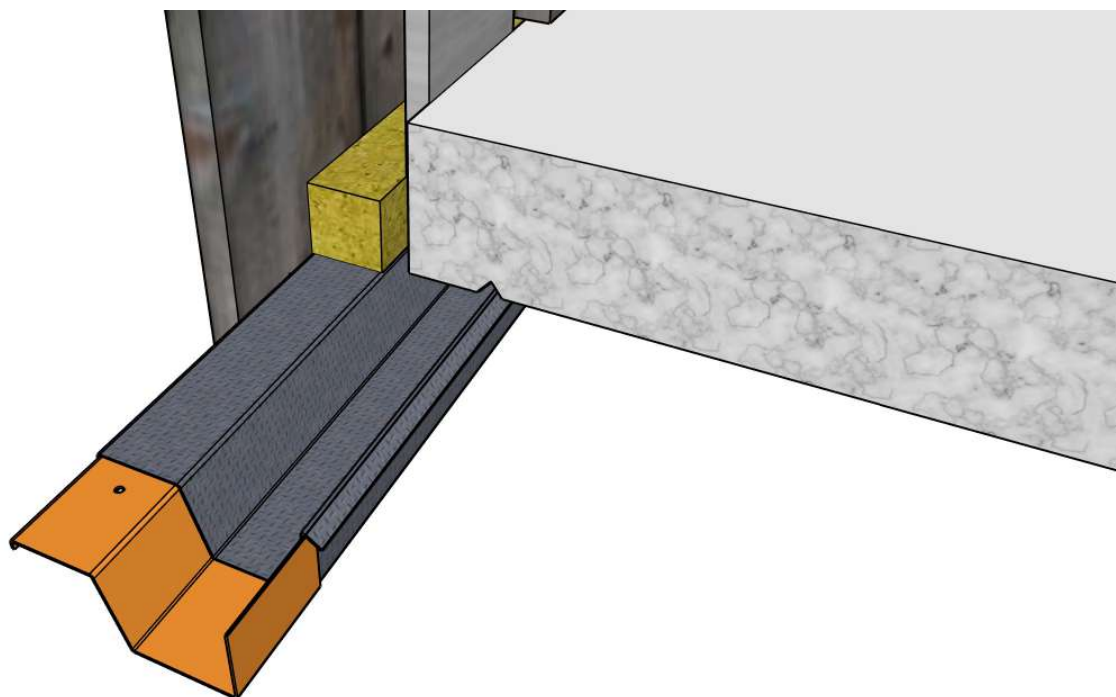
Sameiet Linjekvartalet 2

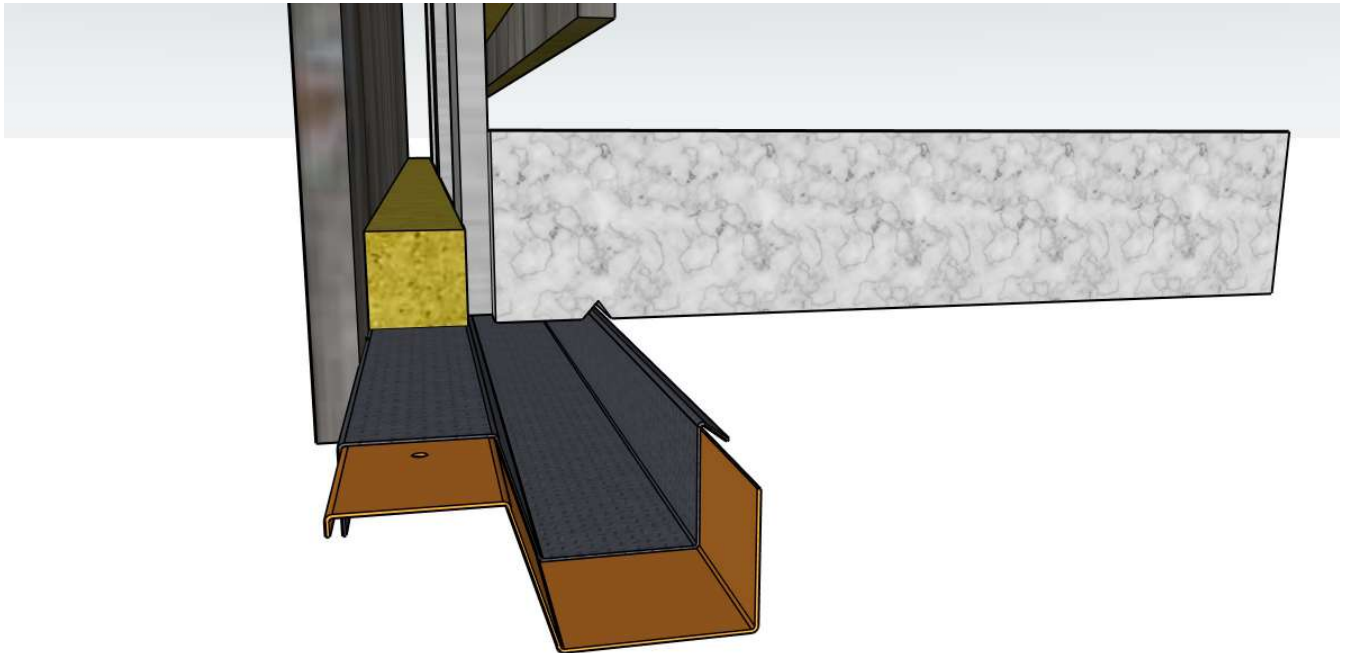
Tilbud

Kundenr.: 11043
Vår kontakt: John Grimstad-Henninger
Betalingsbetingelser: 10 dager

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Rigg/ drift utstyr etc					
Rigg og drift	1	15 800,00	15 800,00	3 950,00	19 750,00
Leie av lift	1	174 574,00	174 574,00	43 643,50	218 217,50
Rennebeslag ihht skisser lm	700	575,40	402 780,00	100 695,00	503 475,00
Arbeide med gjæring 45/90gr stk	45	720,00	32 400,00	8 100,00	40 500,00
Nedløpsrør 75mm lm	183	639,50	117 028,50	29 257,13	146 285,63
Sum (NOK)			742 582,50	185 645,63	928 228,13

Terrasser						Svalganger				
Antall terrasser	Etasje	L1	L2	L3	Lengde meter	Etasje	L1	L2	L3	Lengde
1	6	2974	4135	2974	10.08	5				0
2	6	2902	4344	2974	10.22	4	12338	7730		20068
3	5	1755	7270	1583	10.61	4	12307	7158		19465
4	5	1880	4680	1871	8.43	3	7668	12198	4940	24806
5	5	2306	11541	2310	16.16		12196	7448		19644
6	5	2393	2540	2292	7.23					83983
7	5	2288	4063	2085	8.44					
8	5	2741	5026		7.77					
9	5	2814	14901	2815	20.53					
10	5	1811	3386	1622	6.82					
11	4	2261	6239	2074	10.57					
12	4	2216	8346	2243	12.81					
13	4	2019	4750	2240	9.01					
14	4	1866	3379	1664	6.91					
15	4	10997	2771		13.77					
16	4	2923	8926	1699	13.55					
17	4	1811	2928	1622	6.36					
18	4	1622	4552	1817	7.99					
19	4	1742	4606	1567	7.92					
20	4	1830	15832	1817	19.48					
21	4	1738	7200	1941	10.88					
22	4	2218	7418	2040	11.68					
23	4	2268	4402	2271	8.94					
24	4	1893	3867	1858	7.62					
25	4	2295	4364	2308	8.97					
26	4	2255	9927	2073	14.26					
27	3	2374	10857	2174	15.41					
28	3	2115	11648	2364	16.13					
29	3	1938	3630	1741	7.31					
30	3	4940	2971		7.91					
31	3	2824	14868	2941	20.63					
32	3	1854	3393	1670	6.92					
33	3	1890	4179	1665	7.73					
34	3	1642	11831	1819	15.29					
35	3	1813	7502	1813	11.13					
36	3	1647	8691	1854	12.19					
37	3	2101	5649	2346	10.10					
38	3	2328	4328	2328	8.98					
39	3	1900	4764	1885	8.55					
40	3	2249	11495	2262	16.01					
41	3	2249	2712	2249	7.21					
42	2	1577	4606	1742	7.93					
43	2	1817	15832	1785	19.43					
44	2	1340	7200	1738	10.28					
45	2	2307	4364	2298	8.97					
46	2	2096	9927	1488	13.51					
47	2	2055	6293	2280	10.63					
48	2	2307	8252	2325	12.88					
49	2	2240	4927	2009	9.18					
50	2	1664	3379	1866	6.91					
51	2	1609	2928	1811	6.35					
52	2	1796	4552	1622	7.97					
562.50										





5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.05.25

Sted: Sørumsand videregående skole, Lille Auditoriet, 1920 Sørumsand.

27 av 83 mulige stemmegivere var representert
23 deltok fysisk og 4 var representert ved fullmakt

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

Alternativ 1: **Enstemmig godkjent**

Eivind Schackt velges til møteleder. Sebastian Kawala velges til referent. Saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Møteleder skal signere protokoll sammen med det valgte protokollvitne: Berit Synnøve Seem.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak: **Enstemmig godkjent**

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak: **Enstemmig godkjent**

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et samlet overskudd på kr 1.486.366 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital.

4. FASTSETTELSE AV HONORAR

Godtgjørelse til styret forslås satt til kr 120.000 som fordeles internt i styret. Styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 120.000 iht signert avtale som kommer i tillegg. Vi ber årsmøtet vurdere innsendt forslag under punkt 6.7 i innkallingen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak: **Godkjent**

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

5. BUDSJETT FOR 2025

Det er fremlagt et budsjett for 2025, det fremgår i årsregnskap 2024 i kolonnen til høyre.

Styret ber årsmøtet ta budsjettet til orientering: **Godkjent**

Årsmøtet tar budsjett 2025 til orientering.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Styrets ansvar ved behandling av inntømne til årsmøtet. Endring av vedtekter, ny tekst

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

Forslag til ny tekst i pkt. 8-4. Saker årsmøtet skal behandle

Styrets ansvar ved behandling innkomme forslag til årsmøtet:

1. Styret har ansvar for å klargjøre innmeldte saker slik at de blir forståelige og lett å ta stilling til. Dette inkluderer å samle relevant bakgrunnsinformasjon og vurdere sakens konsekvenser.
2. For saker som gjelder vedtektsendringer, budsjett, valg eller andre prinsipielle spørsmål, skal styret gi en innstilling (anbefaling) til årsmøtet. Styrets anbefaling skal vedlegges det relevante forslaget i sakspapirene til årsmøtet.
3. Dersom en sak kan håndteres på et lavere nivå enn årsmøtet, skal styret vurdere og informere om dette i sin innstilling.

Begrunnelse for endringen:

Formålet med denne endringen er å klargjøre styrets ansvar for å forberede og sikre kvaliteten på sakene som legges frem for årsmøtet. Gjennom disse endringene vil beslutningsprosessen bli mer strukturert, effektiv og gjennomiktig, noe som kan bidra til organisasjonens utvikling og langsiktige stabilitet.

Når styret samler nødvendig bakgrunnsinformasjon og vurderer konsekvensene av sakene, reduseres faren for at saker behandles uten tilstrekkelig innsikt, noe som kan føre til dårligere beslutninger. Dette gjør det enklere for medlemmene å forstå hvilke konsekvenser et forslag kan ha, slik at de kan ta mer informerte beslutninger.

Styrets kommentar:

Styret anser at vedtektene i god nok utstrekking regulerer styrets ansvar.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: Ikke godkjent

Forslag til ny tekst i pkt. 8-4. Saker årsmøtet skal behandle
Styrets ansvar ved behandling innkomme forslag til årsmøtet.

6.2 Dyrehold regulering. Endring av vedtekter, pkt. 3-3 Dyrehold

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

For å sikre et godt bomiljø for alle beboere, samtidig ta hensyn til allergikere og personer med helseplager, foreslås det:

- hvilke dyr som kan holdes som kjæledyr i boligene
- regulere antall dyr per enhet
- presisere ansvaret til dyreeiere i forhold til andre beboere (3.3b)
- presisere reglene for lufting av hunder på sameiets eiendom (3.3e)

Ny tekst til 3-3:

Som tillatte kjæledyr betraktes kun katt eller hund. Antallet kjæledyr per enhet er begrenset til én. Dersom eieren har behov for flere kjæledyr, må styret gi tillatelse.

«Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre sameiere» (3b) gir rom for misforståelser eller tolkning til fordel for hundeeier i forhold til andre beboere og vice versa.

Endring av tekst til 3.3b

Eier har ansvaret for at dyret ikke er til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for å sikre at hunden holdes på en passende avstand fra andre beboere, særlig de som er redde for hunder eller har helseproblemer som allergi.

«Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter å ha luftet dyret i og utenfor sameiets område». (3 e) gir rom for misforståelser eller tolkning.

Endring av tekst til 3.3e

I sameiet er det ikke tillatt å lufte hunder på fellesområdene, verken innendørs eller utendørs. Lufting innebærer å ta hunden ut for tur, slik at den kan tisse, bæsje og få mosjon. Hvis det skulle skje en ulykke, er det eierens ansvar å rydde opp og rengjøre området der hunden har gjort fra seg. Eierne skal også sørge for at hunden ikke tisser på sameiets eiendom, som blomsterkasser og vegger, eller på andres eiendeler som sykler, blomsterpotter, lekeplasser og lignende.

Styrets kommentar:

Sameiet har detaljerte retningslinjer for dyrehold. Ytterligere endringer og tillegg er ikke nødvendig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

Ny tekst til 3-3, endring av tekst i 3-3 b) og 3-3e)

6.3 Kontroll av faktura fra Bori. Endring av vedtekter, pkt 4.

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

Vi har mottatt en faktura fra Bori som vi ikke kan verifisere for å sikre at den er korrekt beregnet. I henhold til gjeldende lover og forskrifter i Norge, er det krav til hva en faktura skal inneholde, inkludert spesifisering av forbruk og enhetspris. Fakturaen skal være lett forståelig, med detaljerte opplysninger om månedlig forbruk og enhetspris, slik at beregningene kan kontrolleres på en riktig måte.

Endring av vedtekter 7-4, styrets beslutningsmyndighet, ny tekst

Styret kan ikke godkjenne fakturaer som er vanskelig for seksjonseier å kontrollere. Dette gjelder fakturaer for akonto-beregning av varmt vann, kommunale avgifter, og justeringer basert på faktisk forbruk eller eventuelle forskjeller som må korrigeres på fakturaen.

Styrets kommentar:

Alle seksjonseiere mottok en forenklet faktura for avregning av fjernvarme og vann & avløp hvor det fremgikk faktisk kostnad, og innbetalt a-konto. Bakgrunnen var å spare kostnader for sameiet da fakturering av avregningen er en manuell prosess hos forretningsfører. Styret informerte samtidig alle at spesifikasjoner til fakturen kunne oversendes fra styret til alle seksjonseiere, det var 4 seksjoner som ønsket dette.

Styret ser det ikke hensiktsmessig å endre vedtekter. Årsmøtet kan beslutte om de ønsker spesifiserte fakturaer fra forretningsfører som vil bli innført mot en økt faktureringsavgift.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

Vedtektenes seksjon 7-4 tillegges ny tekst.

6.4 Vannavrenning fra Bygget

Innsendt av: Svein Vold

Problemet med vannavrenning har vært der siden bygget var nytt. Noen takrenner ble påbegynt satt opp, men av forskjellige årsaker ble arbeidet ikke fullført. Som følge bl.a. det, er skader på

bygget allerede et vedlikeholdsproblem og nå må noe gjøres omgående. I den forbindelse vises også til OPAK-rapporten fra 21.12.2021 hvor det bl.a. står:

"Det må avklares med leverandøren og det må dokumenteres at kledningen på fasader, rekkverk og svalganger har nødvendige fukttekniske egenskaper beregnet for den bruken det her er satt til, at kledningen og lektene er beregnet for mer eller mindre konstant avrenning fra balkonger og svalganger. Kledningens fukttekniske egenskaper må dokumenteres iht. kravene i TEK 10. Dokumentasjonen må kunne bekrefte at kledningen ikke får redusert forventet levetid eller krevende og økte vedlikehold, der kledningen blir utsatt for uforholdsmessig store fuktbelastninger. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, og at løsningene garanteres med svært utvidet produktgaranti, må løsningene omprosjekteres og bygges om slik at konstruksjonene kan håndtere forventet fuktbelastning. Det må monteres avrenningssystemer som leder vann fra dekkene på balkonger og svalganger til bakken på fuktsikker måte."

Jeg undres om Styret har noe dokumentasjon som kan bekrefte at kledningen ikke får redusert forventet levetid, eller får krevende og økt vedlikehold der kledningen blir utsatt for uforholdsmessige store fuktbelastninger. Ellers må jeg bemerke at det synes merkelig at Styret må ha et vedtak på dette årsmøtet for å slutføre påbegynt arbeid med vannavrenning. Det er langt på overtid å få arbeidet slutført. Istapper dannes og henger ned fra bygget på vinterstid ved skiftende temperaturer. Istapper som har fritt fall mot fortau/gater. Farlig.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges umiddelbart å få montert tilfredsstillende avrenningssystemer som leder vann fra balkonger/svalganger til bakken på en fuktsikker måte. Kostnad er forutsatt dekket av fremforhandlede midler (kr.1.495.000)

Styrets kommentar:

Styret har redegjort for saken under årsberetningen med tilhørende forslag til vedtak (punkt 7), og anser ikke at saken behøver å vedtas.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes og behandles i sak 7.**

Styret pålegges umiddelbart å få montert tilfredsstillende avrenningssystemer som leder vann fra balkonger/svalganger til bakken på en fuktsikker måte. Kostnad er forutsatt dekket av fremforhandlede midler (kr.1.495.000)

6.5 Bordkledning

Innsendt av: Svein Vold

Ved kjøp av leilighet i LK 2 3.1.2018, ble kledningen opplyst å ha holdbarhet på ca. 60 år. Kledningen skulle ikke overflatebehandles, ei heller ble det opplyst noe om at den skulle vaskes 2. hvert år. Etter senere undersøkelser om denne kledningen, skal den inspiseres årlig for å vurdere tilstand og registrere eventuelle skader, altså om nødvendig skifte av bord. Det påpekes at startende råteangrep må utbedres omgående ved å skifte ut skadet tre. Kledningen er som vi alle kan se, bare etter 5 år kraftig soppangrepet flere steder, og kledningen skriker etter vedlikehold allerede. Om forhold til kledningen ellers, se også OPAK-rapporten nevnt i foregående sak. Jeg vil hevde at dette woodifyproduktet som er benyttet som kledning her, synes å nærme seg en byggeskandale, og vil for oss eiere etterhvert bli en krevende utgiftspost.

Forslag til vedtak:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

Igangsette vedlikeholdsarbeider for å oppnå akseptabel levetid for kledningen. Årlig kontroll og eventuelt vedlikehold etter anvisning fra eksperter på vedlikehold av denne type kledning.

Styrets kommentar:

Styret har gjennomført befaring med Oslo Entreprenørbedrift og Woodify, rapport og oppdatert FDV er vedlagt innkallingen. Det er foreslått tiltak iht punkt 7. i innkallingen. Styret anser ikke at ytterligere vedtak er nødvendig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes**

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

Igangsette vedlikeholdsarbeider for å oppnå akseptabel levetid for kledningen. Årlig kontroll og eventuelt vedlikehold etter anvisning fra eksperter på vedlikehold av denne type kledning.

6.6 Kurs i styrearbeid for styrerepresentanter

Innsendt av: Svein Vold

Det vil være fordelaktig at styrerepresentanter har gjennomgått kurs i styrearbeid. Da blir de skolert i hva styrets oppgaver og ansvar innebærer og de vil tilegne seg kunnskap for de oppgavene de skal utføre. Det vil den enkelte representant ha nytte av og som igjen kommer eierne i sameiet til gode. Slike kurs arrangeres bl.a. av huseierne.

Forslag til vedtak:

Styrerepresentanter i LK 2 skal ha gjennomgått kurs i styrearbeid, eller pålegges å gjennomgå slikt kurs. Styreleder kan dog gjøre unntak om at styrerepresentanter gjennomfører kurs.

Styrets kommentar:

Styreleder skal ha nødvendig kompetanse, for øvrige medlemmer burde dette være frivillig.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Godkjent**

Styrerepresentanter i LK 2 skal ha gjennomgått kurs i styrearbeid, eller pålegges å gjennomgå slikt kurs. Styreleder kan dog gjøre unntak om at styrerepresentanter gjennomfører kurs.

6.7 Reduksjon av styrehonorar

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Grunnet sameiets fortsatt anstrengte økonomi og stadig økende felleskostnader, ser årsmøtet ingen anledning til å øke styrehonorarene i 2025. Snarere tvert imot. Kostnadene bør reduseres. Vi har sammenliknet våre styrehonorarer med gjeldende styrehonorarer i LK1 og til tross for meget god økonomi, opererer de med færre styremedlemmer og lavere honorarer enn oss. Styreleders honorar på kr 120 000 foreslås opprettholdt. Styremedlemmenes honorar foreslås redusert fra dagens kr 120 000 til kr 90 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Forslag til, vedtak på årsmøtet: **Ikke Godkjent**

Årsmøtet vedtar at honoraret til styreleder er uendret på kr 120 000 mens honoraret til styremedlemmene honorar settes til totalt kr 90 000.

Styrets kommentar:

Årsmøtet beslutter honoraret til styret, saken behandles under punkt 4 i innkallingen.

6.8 Skifte av forretningsfører

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Tidligere årsmøter har diskutert og vedtatt skifte av forretningsfører fra BORI til OBOS.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre tidligere årsmøtevedtak om skifte av forretningsfører.

Styrets kommentar:

Samarbeidet med Bori fungerer utmerket hvor styret både har løpende dialog med både forretningsfører og regnskapsfører. Vi har utarbeidet flere gode rutiner med Bori inkl. avdelingsregnskap og avregningsløsninger for fjernvarme og VA.

Bytte til OBOS vil skape merarbeid, og sameiet vil ikke få samme service hos OBOS som er en stor forretningsfører. OBOS fakturerer for all service og tilleggstid som ikke er inkludert i avtalen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes.**

Sameiet bytter av forretningsfører fra Bori til OBOS.

6.9 Gjennomgang og informasjon om serviceavtaler

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Vi etterlyser en grundig gjennomgang av alle serviceavtaler og andre løpende kostnader med sikte på kostnadsreduksjoner. Sameiet bør være kjent med innholdet i serviceavtalene, slik at vi vet hva vi har krav på av tjenester.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å utarbeide en oversikt over de viktigste punktene i de enkelte avtaler samt vurdere hensiktsmessighet og kostnader av de ulike avtalene.

Styrets kommentar:

Styret jobber løpende med sameiets avtaler. Noen avtaler har også vært bundet til reklamasjonsretten som utløper i juni og vil vurderes etter dette, se også styrets årsberetning. Sameiet har ingen avtaler som ikke er nødvendige uten å risikere brudd på forskrifter, eller nødvendig vedlikehold av sameiets eiendom

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Årsmøtet ber styret om å utarbeide en oversikt over de viktigste punktene i de enkelte avtaler samt vurdere hensiktsmessighet og kostnader av de ulike avtalene

Vedtak: **Saken Trekkes. Styret legger ut kontrakter/avtaler mellom leverandører i Lettstyrt kun tilgjengelig for seksjonseiere. Beboere ønsker innsyn.**

6.10 Baldakin over inngangsdør

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Dører som vender utover (inngangsdører og terrassedører) bør ha overbygg for å beskyttes mot regn/is. Det foreslås glassoverbygg/baldakin over disse dørene (ca. kr 5 000,- pr dør). Det vises til § 4.2 i LK2s vedtekter om sameiets vedlikeholdsplikt samt Eierseksjonsloven, § 32 avsnittet om sameiers vedlikeholdsplikt«med unntak av utskifting av sluk, vinduer og ytterdører».



Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for at det settes opp overbygg/baldakin over inngangsdører og terrassedører uten over bygg.

Styrets kommentar:

Foreslått overbygg vil kun beskytte inngangsdører delvis, det bør vurderes om dette er en hensiktsmessig løsning. Det kan utarbeides en helhetlig løsning for sameiet og innhentes anbud på løsninger som er tilpasset dører som vurderes og besluttet i neste årsmøte.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal sørge for at det settes opp overbygg/baldakin over inngangsdører og terrassedører uten overbygg.

Vedtak: **Saken trekkes, men skal reklameres til utbygger. Styret utreder en god løsning som vil fungere godt i sameiet.**

6.11 Faste dugnader vår/høst

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Sameiet ber styret organisere minimum 2 dugnader pr år (vår og høst).

Hensikt: Spare kostnader (vaktmestertimer) samt ha et hyggelig sosialt samvær hvor den enkelte bidrar i fellesskapet med det han/hun kan. Styret er ansvarlig for oppsett av arbeidsoppgaver og beboerne krysser av på de oppgaver som passer den enkelte best. Dette for å unngå kø foran enkelte oppgaver - mens andre oppgaver ikke blir løst. Man bør ha forståelse for at slikt dugnadsarbeid ikke passer for alle. Forhåpentligvis kan man lage et hyggelig samvær etter endt arbeid med en kopp kaffe og noe å bite i, hvor alle kan delta.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år -vår og høst.

Styrets kommentar:

Det er planlagt å organisere en vårdugnad på lik linje som det ble gjennomført i 2024. Det kan utnevnes en dugnadskomite som kan arrangere flere dugnader.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år, en gang på våren og en gang på høsten. Styret utnevner en dugnadskomite til å lede arbeidet.

6.12 Gatenavn med husnummer (Tverrveien 3,5,7)

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Årsmøtet ber styret sørge for å få opp gatenavn med husnummer for LK2 på samme måte som det er gjort i LK1. Hos oss må gatenavnet også være synlig fra lleveien.

Hensikt: Gjøre det enklere for hjemmehjelp/hjemmesykepleier, leverandører samt besøkende å finne frem til den enkelte beboer. Skiltene i LK1 ble kjøpt hos Dølen Dekor. De sørget også for montering. Pris ukjent.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for å få montert gatenavn med husnummer på samme måte som det er utført i LK1.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig godkjent**

Styret skal montere gatenavn med husnummer på samme måte som det er utført i LK1.

6.13 HMS arbeid

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Ethvert sameie er pålagt å ha en plan for helse, miljø og sikkerhet (HMS plan). Det er styret i sameiet som har ansvar for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt. Det ble ikke referert hvilke HMS-tiltak styret hadde gjennomført i fjorårets årsmelding. Derfor:

- Er det utført kontroll av lekeplassen?
- Er det en plan for fjerning av istapper
- Hva med de takhengte skittene i garasjen? Bør disse heves?
- Døråpningstid - utgangsdørene - lukkes de for seint. Kan uvedkommende komme inn?
- Er det utviklet en «Beredskapsplan» i sameiet - for bl.a. vannforsyning, elektrisitet og fjernvarme i krisetider?
- Er det utarbeidet «velkommenhilsen» til nye beboere?

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret sørge for forsvarlige HMS tiltak samt redegjøre for dette i årsmeldingen.

Styrets kommentar:

Saken er redegjort i årsmeldingen.

Vedtak: **Saken ble gjennomgått. Styret gjør en gjennomgang og utarbeider en beredskapsplan for sameiet**

6.14 Reduksjon i antall styremedlemmer

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det er med bakgrunn i de stadig økende felleskostnadene at nedenstående forslag om å redusere antall styremedlemmer og varamedlemmer fremmes. Dersom vi reduserer antall styremedlemmer

fra 5 til 3 blir honoraret til styremedlemmene på totalt kr 54 000. Dette er en reduksjon av honoraret til styremedlemmene med kr 66 000, og arb. avgift med kr 9 300. Honoraret er sammenlignbart med andre. Siden innflyttingen har felleskostnadene i sameiet økt med hele 70% økningen har vært spesielt stor fra årsmøtet 2023 til dags dato. I tillegg har styret krevd sameierne for ekstra innbetalinger av felleskostnader hele 3 ganger.

Det fremmes derfor forslag om å redusere antall styremedlemmer fra 5 til 3 personer. Det er ikke behov for vedtektsendringer for å gjennomføre dette, ref. vedtektenes §7-1.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret skal bestå av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vararepresentanter.

Styrets kommentar:

Beregning av besparing er basert på 5 styremedlemmer, sameiet har 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer utover styreleder. Til orientering fordeles honoraret ulikt i styret basert på arbeidsmengde og inkluderer varamedlemmer.

Sameiets totale felleskostnader var i 2021 TNOK 2.389, i 2022 TNOK 2.899, i 2023 TNOK 3.405 (hvorav TNOK 675 som en engangsinnbetaling), og i 2024 TNOK 3.069 (eksklusive oppgjør fra utbygger på TNOK 1.495). For 2025 er budsjettet TNOK 3.283. Som det fremgår har det vært en økning av felleskostnadene grunnet flere omstendigheter, ikke minst en lang og kostbar prosess mot utbygger. For perioden 2021 til budsjett 2025 er økningen 37,5%.

Bakgrunn og fremmet forslag til reduksjon av antall styremedlemmer overensstemmer ikke med forslag til vedtak. Styret legger til grunn at forslagsstiller mener antall styremedlemmer skal være styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Forslagsstiller kan korrigere i årsmøtet om styrets forståelse er feil.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

Styret skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 vararepresentanter.

6.15 Vedlikeholdsfond

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det vises til tidligere vedtak. Hva skjer fremover?

Styrets kommentar: **Saken utgår**

Sameiets økonomi har ikke tillatt at det kunne avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Saken kan vurderes på nytt når sameiet har til tilfredsstillende likviditet. I det tilfelle oppgjør mottatt fra utbygger ikke brukes i sin helhet, kan overskytende midler vurderes avsatt til vedlikeholdsfond.

6.16 Alternativer til vask av bygget 2. hvert år

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Styret må jobbe for å finne alternative løsninger mht. vedlikehold av bygget fremover.

Forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret utrede alternativer til vask ved å få vurdert andre former for overflatebehandling av ytterpanelet.

Styrets kommentar: Saken utgår

Saken er presentert i årsberetningen og oppdatert FDV krever ikke vask 2. hvert år.

7. MONERTING AV LØSNING FOR VANNAVRENNG

Styret har innhentet et tilbud for montering av renner for avledning av vann fra terrasser. Formålet er primært å unngå at regnvann kommer inn på terrasser, men samtidig vil det bidra til mindre vann og raskere opptørking av panelet. Det ble innhentet 3 tilbud i 2024 hvorav tilbudet fra HB Blikk AS var vesentlig billigere sammenlignet med tilbud fra Blikkmannen AS, og Oslo Entreprenør bedrift.

Vedlagt innkallingen er oppdatert tilbud fra HB Blikk AS etter en ny befaring i april 2025. Kostnaden for etablering av vannavrenning er estimert til kr 928.228.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: Enstemmig godkjent

Årsmøtet godkjenner montering av renner for avledning av vann iht mottatte estimat fra HB Blikk AS. Den faktiske kostnaden får maksimalt overstige estimatet med 10%.

8. EL-BIL LADING - ENDRING AV VEDTEKTER

Forskriftene for el-bil lading ble endret fra 1. juli 2022 hvor det kun er tillatt med installasjon av godkjente el-bil ladere. Det betyr at etablering av stikkontakter for lading ikke er tillatt, årsaken er risiko for varmeutvikling og potensiell brannfare. På bakgrunn av dette må vedtekter endres, og samtidig bør de oppdateres for å være i tråd med dagens drift.

Retningslinjer for elbillading reguleres i samleiets vedtekter pkt. 2-4, vedlegg 1. Vedtekter Linjekvartalet garasjeanlegget, og trivselsreglene. Gjeldene vedtekter og trivselsregler finnes på sameiets hjemmeside https://lk2.no/info_pages/6313.

Vedtekter og trivselsregler behøver ikke endres, men det foreslås at følgende tekst i § 4 HC-plasser og lading av elbil i vedlegg 1 endres fra:

«Det vil bli lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.»

Teksten endres til:

«Det er lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget i et felles ladeanlegg. Ved ettermontering av ladere skal det benyttes ladere av godkjent type og fabrikat som er tilpasset anlegget. De tilkobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

Ny ladeboks skal bestilles slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. ladebokser, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler.»

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig godkjent**

Endre teksten i Vedlegg 1. § 4 HC-plasser og lading av elbil som angitt.

9. EL-BIL LADING – BRUK AV STIKKONTAKT

Det er etablert stikkontakt i garasjen for lading av el-bil iht tidligere forskrifter. Selv om det nye pålegget som angitt under sak 8. ikke har retroaktiv virkning, anbefaler bransjeorganisasjoner at stikkontakter kun skal brukes til nødlading av el-biler. De aller fleste garasjeanlegg har avviklet muligheten til å lade fra stikkontakt. Årsmøtet bør ta stilling til om lading av el-biler og hybridbiler fra stikkontakter skal tillates i garasjen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig imot**

Det tillates lading av el-bil og hybridbil fra stikkontakt i garasjene.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomiteen har bestått av 2 medlemmer.

Posisjon	Navn	Mandatperiode
Styreleder:	Eivind Schackt	2025
Styremedlem:	Roger Flatla	2026
Styremedlem:	Berit Synnøve Seem	2026
Styremedlem:	Gunnar Vangen	2025
Styremedlem:	Lisa De Bruyne	2025
Varamedlem:	Sigbjørn Lund	2025
Varamedlem:	Ronald Skorstad	2026

Valgkomiteen har bestått av Randi Emilsen og Tore Møllegård, deres mandat periode løper til ordinært årsmøte 2025. Valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg så styret ber andre kandidater å melde seg til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte for valg av tillitsvalgte er som følgende:

A. Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Eivind Schackt stiller til gjenvalg for 1 år

Valgt ble: Eivind Schackt

B. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Gunnar Vangen stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Gunnar Vangen

C. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Lisa De Bryune stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Lisa De Bruyne

D. Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Sigbjørn Lund stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Sigbjørn Lund

E. Valg av valgkomitee for 2 år

Kandidater velges i årsmøtet

Ingen valgt.

Styret ber om fullmakt fra sameiet til å inngå en oppdragsavtale med Eivind Schackt for 1 år. For innværende periode er styreleder honorert med kr 120.000 som innleid styreleder, for neste periode vil honoraret være kr 140.000.

Eivind Schackt

Berit Seem

5065 Protokoll.pdf

Navn

Seem, Berit Synnøve

Dato

2025-05-13

Navn

Schackt, Eivind

Dato

2025-05-13

Identifikasjon

 Seem, Berit Synnøve

Identifikasjon

 Schackt, Eivind



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



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 250
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 875

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post enerskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: enerskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**

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

Generert 02.09.25
Vår ref.: 5065 / 54
Meglern ref.:
1106250215

Boligopplysninger

Seksjon	54	Bolignr	H0405
Boligselskap	5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie	Etasje	4.etg
Adresse	Tverrveien 5, 1920 SØRUMSAND	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Simen Eide Brenden	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 02.09.25: kr 3 591,00 (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	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Fastavgift vann, avløp og renovasjon	593	593	593	593	593	593
Felleskostnader - Bolig	2 287	2 287	2 287	2 287	2 287	2 287
Garasjeplass bolig	186	186	186	186	186	186
Kabel-Tv/Internett	525	525	525	525	525	525
Total	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie (orgnr. 925237159)
Antall enheter	84
Styrets e-post	styretlinjekvartalet2@gmail.com
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Eika Forsikring AS (Polise 1258865)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	246/50
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

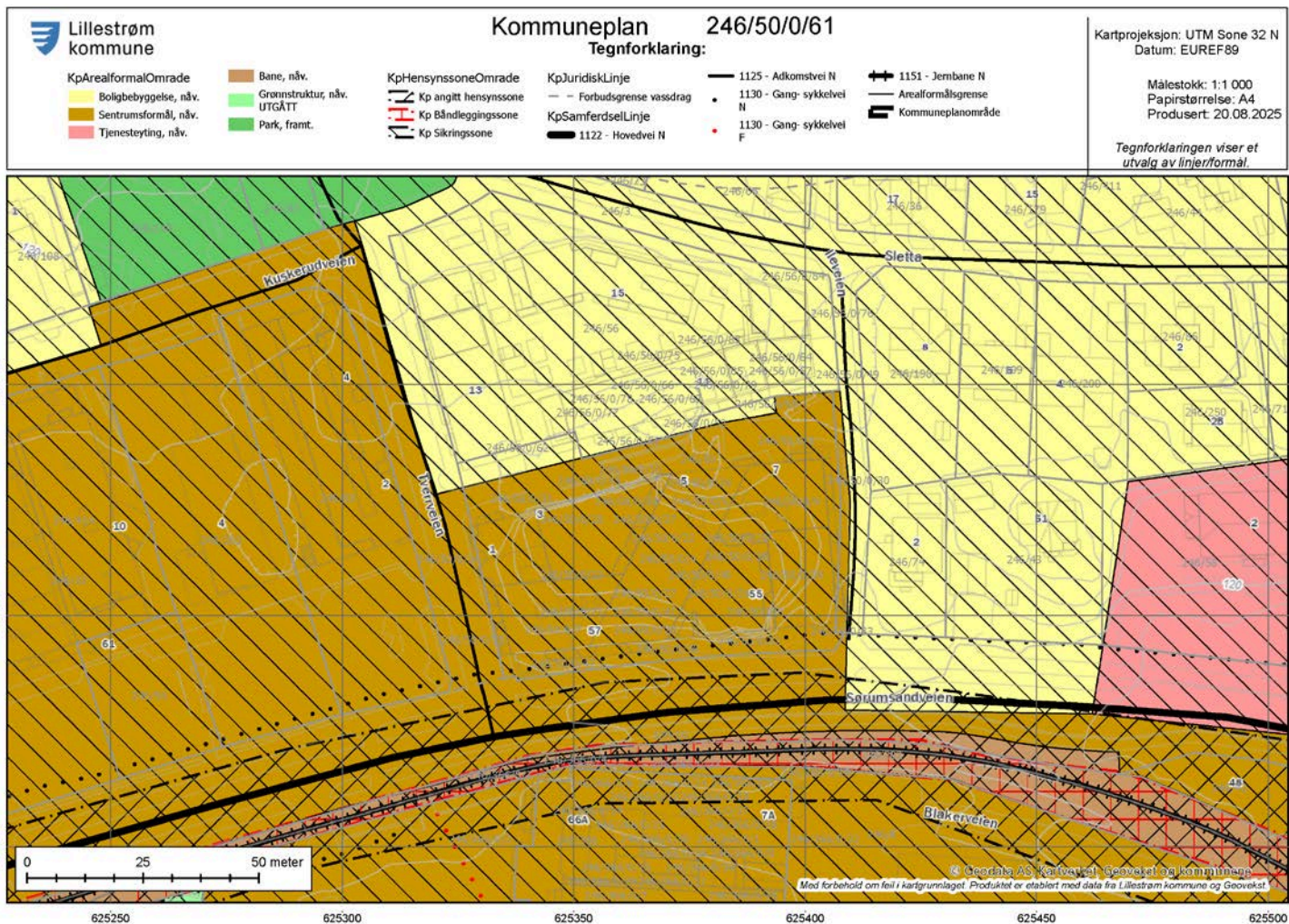
Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 29,00
Formue	kr 18 278,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier. Noen av seksjonene har garasjeplass i næringsseksjon snr. 84

Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.



ambita

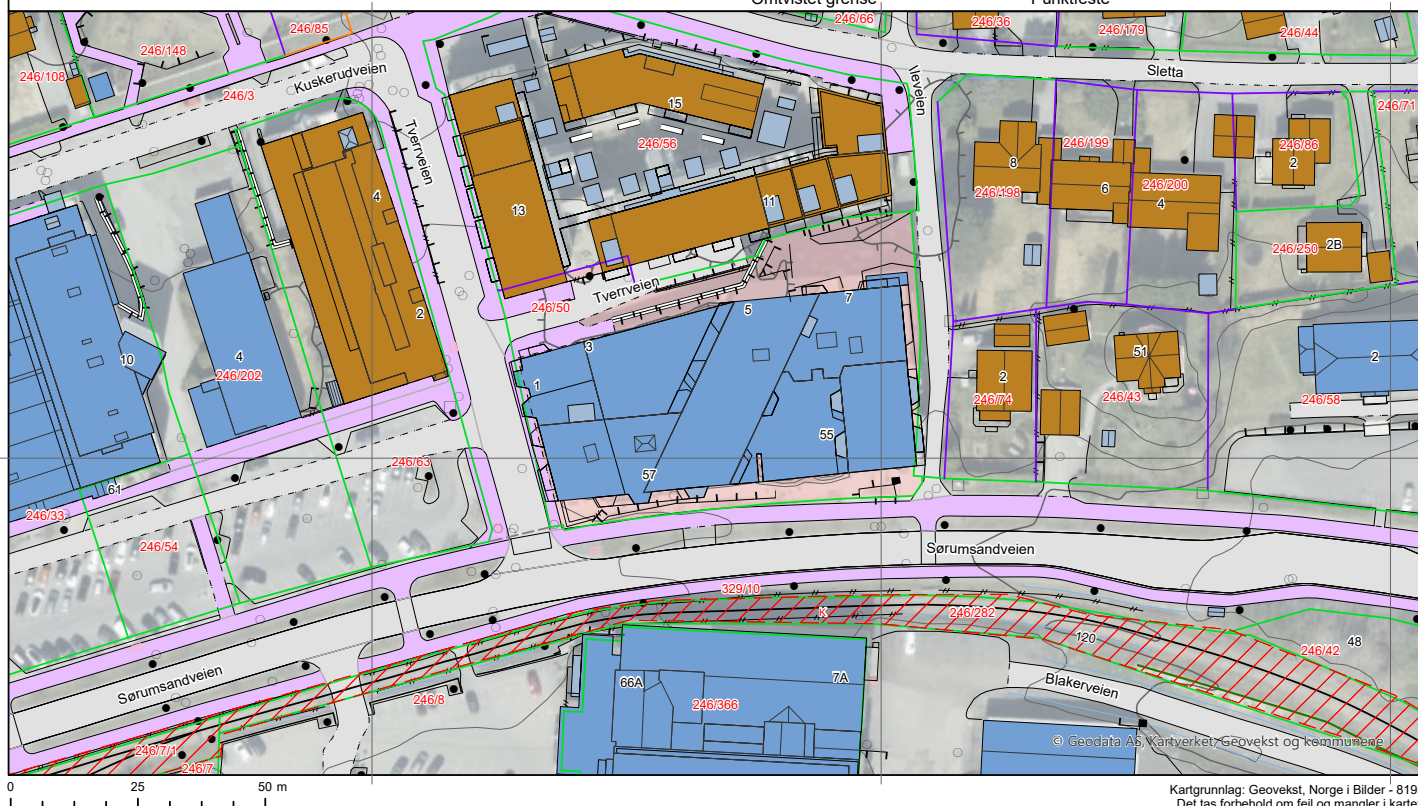
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/246/50/0/61

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



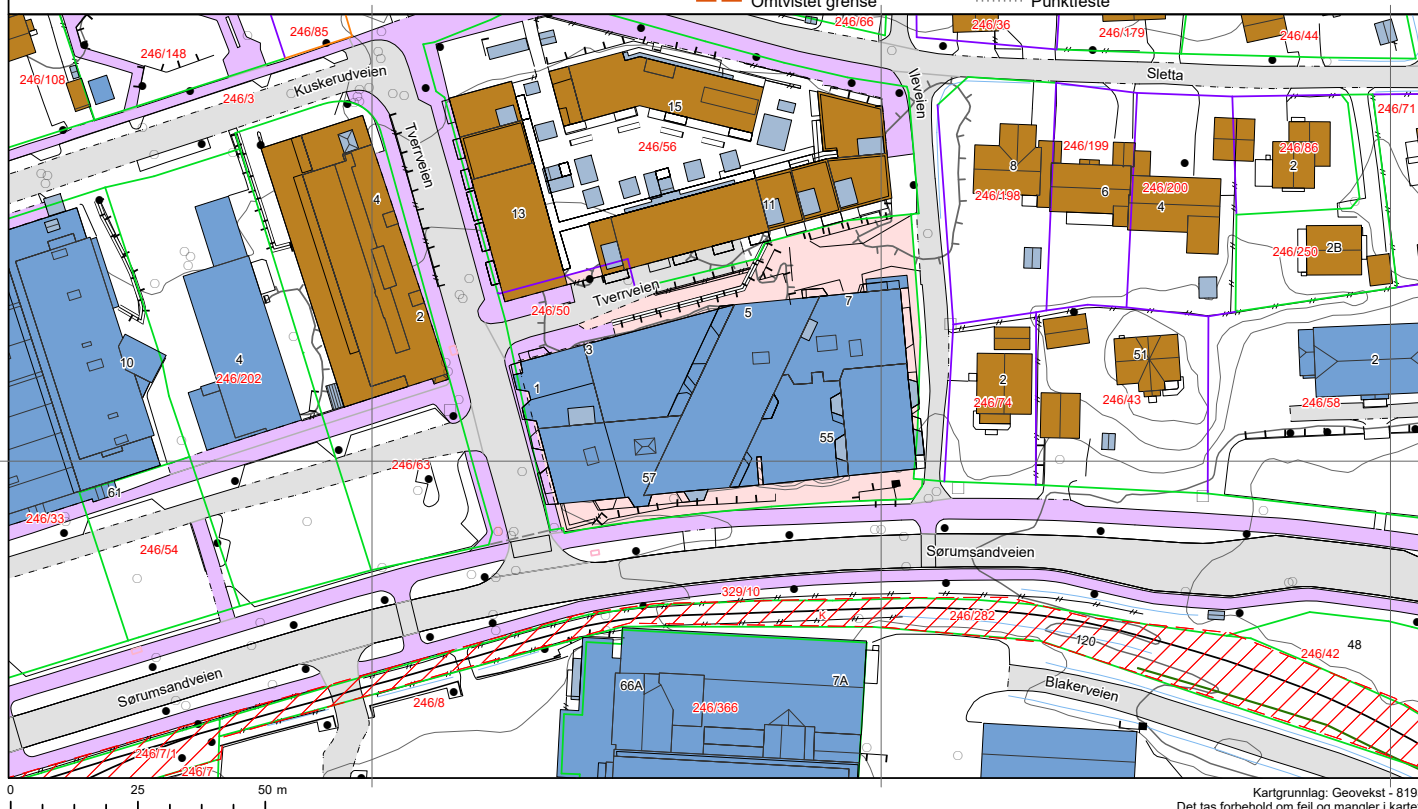
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/246/50/0/61

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø



Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

GOA ARKITEKTKONTOR AS
4 etasje Sommergata 17
0255 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01462-46
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.11.2024

246/50 Tverrveien 1 - Linjekvartalet 2, ferdigattest for oppføring av bolig med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	246 / 50 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GOA ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	LINJEKVARTALET BOLIG AS
Tiltaket gjelder:	
BRA eksisterende:	2 800 m ²
BRA nytt:	7 905 m ²
BRA total:	10 705 m ²
BRA bolig:	6 150 m ²
BRA annet:	4 555 m ²

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for oppføring av bolig i Tverrveien 1 - Linjekvarteret 2.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av bolig mottatt 01.02.2023 og tilleggskdokumentasjon sist mottatt 01.10.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 25.04.2018, og senere vedtak i saken. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Boligene er ikke utstyrt med skorstein. Ev. ettermontering av skorstein for ildsted skal meldes til brannvesenet (Nedre Romerike brann- og redningsvesen – NRBR) Brannvesenet skiller på skorstein for ildsted og avgassrør fra gasspeis. Dette pga feiing og brannfare. Avgassrør som føres rett ut gjennom veggen, feies ikke.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ranveig Skjeldal
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
LINJEKVARTALET BOLIG AS
Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR)



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tverrveien 5
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre