

A modern apartment interior featuring a kitchen with white cabinetry, a dining area with a wooden table and green chairs, and a living area with a brown sofa and a marble coffee table. The ceiling has exposed pipes and a smoke detector. The dining area has a warm orange wall and a square pendant light.

aktiv.

Tverrveien 13, 1920 SØRUMSAND

**Moderne leilighet med balkong og
garasje i sentrale Sørumsand -
nærhet til offentlig transport og
fasiliteter.**



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

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Moderne leilighet med balkong og garasje - nærhet til offentlig transport og fasiliteter.

Velkommen til en moderne 2-roms leilighet i hjertet av Sørumsand. Denne boligen ligger i et attraktivt område med kort avstand til offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker. Sørumsand tilbyr et trygt og vennlig nabolag, perfekt for familier og etablerere. Med nærhet til både togstasjon og busstopp, er det enkelt å pendle til Oslo og Gardermoen.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble oppført i 2017 med et bruksareal på 55 m². Den har en gjennomgående høy standard med parkettgulv og fliser, samt et moderne kjøkken med Aubo innredning. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Balkongen er overbygget og har trelameller på gulvet, perfekt for avslapning. Det følger med en bod på balkongen og en utebod i første etasje, samt garasjeplass i kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 350 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 85 140,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 435 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 56
Felleskostn.:	Kr 3 262,-	Snr.	23
Selger:	Brage Jonssønn Hognestad	Oppdragsnr.:	1106260032
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2017		
BRA-i/BRA Total	49/55 kvm		
Tomtstr.:	3828.1 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

BRA-e: 1 kvm Balkongbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Tilhørende garasje plass i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3828.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til matbutikker, vinmonopol, spisesteder og togstasjon, samt kort vei til skoler, barnehager og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med et felles, skjermet atrium mellom bygningene. Her er det plenarealer, prydbeplantning og hellelagte områder, og det er satt ut sittebenker og lekestativer til felles anvendelse.

Leiligheten har i tillegg en balkong på ca 6 kvm med adkomst fra stuen. Her kan varme dager nytes fullt ut.

Beliggenhet

Leiligheten ligger lettvinntil midt i sentrum av Sørumsand i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det kort vei til Sørumsand stasjon med tog, matbutikker og spisesteder, så vel som fine friluftsområder.

I sentrum finner du også utgangsstasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. På Frogner skole- og kultursenter, som ble åpnet i 2017, er det både filmvisning, konserter, teater og andre spennende oppsetninger.

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

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftsinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Bunnpris, Extra Sørumsand eller Kiwi. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Fra boligen er det ca. 400 meter til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 16 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 35 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Leiligheten ligger rett ved Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Det er også gangavstand til Sørumsand barneskole. Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Eiendommen Tverrveien 13 ligger i Sørumsand, Lillestrøm kommune.

For å komme til eiendommen, kan man benytte offentlig transport som tog eller buss.

Sørumsand stasjon ligger 0,5 km unna, og det tar omtrent 6 minutter å gå dit.

Fra stasjonen går det tog på linje F1 og R14.

Det er også mulig å ta buss fra Festiviteten, som ligger 0,2 km unna, og det tar omtrent 3 minutter å gå dit.

Busslinjene 365, 370A og 370B stopper her.

Eiendommen har også adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av både sentrumsbebyggelse, leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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.) - 6 min gange

Sørumsand videregående skole (Videregående) - 6 min gange

Sport og trening

Bingsfoss ungdomsskole - 4 min gange

Ballspill

0.3 km

Bingsfosshallen - 5 min gange

Aktivitetshall

0.4 km

Spent Sørumsand - 1 min gange

Trento Sørumsand - 3 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er en leilighet oppført i 2017, konstruert i betong og stenderverk av tre. Utvendige fasader består av teglstein, panel og malte pussede overflater.

Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforholdene.

Taket er en flat konstruksjon tekket med papp eller folie.

Etasjeskillene i bygget er utført i betongdekke.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør, og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Leiligheten har en overbygget balkong som er oppført i betong. Gulvet på balkongen har trelameller, og det er etablert en bod for oppbevaring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig noe riper og hakk i parkett.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe bomlyd under fliser på kanten til nedsenket dusjgrube. Lite hakk i flisoverflaten på 1 flis foran vaskemaskin.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er en liten skade på nederste skuffefront.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Verditakst

Kr 3 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

BRA-e 1 kvm: Balkongbod

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Utebod

Kort fortalt – leilighetens kvaliteter

- Vannbåren gulvvarme
- Lys og moderne leilighet med praktisk planløsning
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Stilrent kjøkken med hvite, glatte fronter og integrert koketopp og stekeovn
- Utgang til balkong fra stuen – med både stikkontakt og belysning
- Ett romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Entré med flislagt gulv, plass til garderobeløsning og dørcalling med video
- Heis i bygget for enkel adkomst
- Parkering i garasjeanlegg under bygget

Kort fortalt – beliggenhet

- Sentral beliggenhet midt i Sørumsand sentrum
- Ca. 400 meter til Sørumsand stasjon med tog og buss
- Tog til Oslo på ca. 30 minutter
- Gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og spisesteder
- Kort vei til Fokus butikkssenter med bl.a. apotek og vinmonopol
- Nærhet til flotte friluftsområder langs Glomma
- Kort vei til populære badeplasser som Kuskerudnebben og Bingsfossen
- Gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole
- Gode idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet
- Treningssenter, idrettshall, skateanlegg og sandvolleyball i nærheten

Standard

Entré

Velkommen inn i en praktisk og innbydende entré med flislagt gulv som er både slitesterkt og lett å holde rent. Veggene er malt i en behagelig blåfarge som gir rommet et moderne og rolig uttrykk. Takbelysning sørger for godt lys i rommet, og ved inngangsdøren finner du dørcalling med videofunksjon for ekstra trygghet og komfort. Her er det også god plass til en garderobeløsning for oppbevaring av ytterklær og sko.

Stue / Kjøkken

Boligen har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofakrok og spisebord, perfekt for hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har stilrene, hvite og glatte fronter som gir et tidløst preg. Benkeplaten i laminat er både praktisk og slitesterk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og ovn, samt avtrekksvifte og komfyrvakt for økt sikkerhet. Det er avsatt plass til både kjøleskap og oppvaskmaskin, noe som gjør kjøkkenet funksjonelt og lett å tilpasse etter behov.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen er utstyrt med både stikkontakt og belysning, noe som gjør den praktisk å bruke gjennom store deler av året. Her er det plass til utemøbler, perfekt for morgenkaffen eller en rolig stund i frisk luft.

Soverom

Leiligheten har ett soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning for praktisk oppbevaring av klær.

Bad

Badet fremstår som lekkert og moderne med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med gulvvarme som gir ekstra komfort i hverdagen. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Servantinnredning med skuffer under gir gode oppbevaringsmuligheter, og over servanten er det speilskap som gir både praktisk oppbevaring og godt lys ved bruk.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter fra 2017.
Skapet er plassert i gang.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- I forbindelse med beising av sameiet sommeren 2024 ble glassoverbygget over svalgangen i C-blokka 4. etg tatt ned. Det ble avgjort at det ikke skulle settes opp igjen.

Parkering

Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjeanlegg under bygget. Det er heisadkomst til leilighetsplan fra garasje.

Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet.

Det er også tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er tilpasset bevegelsehemmede, og seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til disse plassene.

Montering av ladeuttak for el-bil skal varsles styret i forkant, og det er kun autoriserte el-installatører som tillates å installere dette. Strøm trekkes fra egen strømmåler, og eier skal selv bestille og bekoste installasjon.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 20741455

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

85 140 (Omkostninger totalt)

97 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 447 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 449 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 020 867 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 083 468 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Informasjon om vannavgift

Leiligheten er utstyrt med vannmåler som avleses årlig og kostnad vil variere ifht. forbruk.

Målnummer: 17052856 - målerstand: 22899 - forbruk 2025: 2777

Målnummer: 17052839 - målerstand: 24507 - forbruk 2025: 3029

Tilbud om 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

Forretningsførsel, felles byggforsikring, vaktmester, snørydding, renhold av fellesareal, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, tv/bredbånd, styrehonorar, akonto vann, akonto fyring mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 262

Andel fellesformue

Kr 17 760

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Linjekvartalet Boligsameie;

Organisasjonsnummer

919135174

Om sameiet

Linjekvartalet Boligsameie, med organisasjonsnummer 919135174, ligger i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 85 boligseksjoner. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/> linjekvartalet.

Under bolighusene er det etablert en felles garasjekjeller som inneholder tekniske rom, tavlerom, trappe- og heisoppganger, sportsboder og parkeringsarealer.

Vedtatte saker:

- Styret får fullmakt til og utrede saken videre og det presenteres på et fremtidig årsmøte.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

Pågående saker:

- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende hjemmeside.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (334 150,-)

Årsresultat for 2024: -208 654,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Låsing av heiser og trapper: Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vannavgift og felleskostnader: Styret får fullmakt til og utrede saken videre og det presenteres på et fremtidig årsmøte.

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

Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet. Anskaffelse av hund eller katt skal varsles styret. Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen. Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing eller annen oppførsel. Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund / katt. Unngå at hund gjør fra seg eller markerer i gårdsrommet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. 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.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser og balkonger, samt sluk foran inngangsdør på bakkeplan.
4. Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
7. Seksjonene 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen. En eventuell oppføring må informeres styret i forkant. De seksjonseiere som velger å innglasse sin balkong overtar vedlikeholdsplikten for balkongen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 56, seksjonsnummer 23 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:

3205/246/56/23:

05.04.1930 - Dokumentnr: 900136 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1938 - Dokumentnr: 1831 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1947 - Dokumentnr: 951 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1982 - Dokumentnr: 7651 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

RETTIGHETSHAVER Blaker elverk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1993 - Dokumentnr: 3599 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2015 - Dokumentnr: 1187589 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon K0063
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2016 - Dokumentnr: 116433 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2026 - Dokumentnr: 206875 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

19.05.2017 - Dokumentnr: 532483 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/6086

01.01.2020 - Dokumentnr: 470727 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:56 Snr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 236176 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:56 Snr:23

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630996 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:37

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50 Snr:84
Bestemmelse om opphold- og ferdselsrett på anmerket areal
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Tverrvegen 11, 13 og 15, "store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer", datert 24.10.2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Kvartalet Linjegården (plan-ID 236). Eiendommen er i planen regulert til blokkbebyggelse.. 09.09.2015

Eiendommen følger Kommuneplanen 2023-2035, hvor den er avsatt som 'Indre sone' for utnyttingsgrad og er en del av en 'Prioritert byvekstsone'.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 for friskt ved veg, samt hensynssoner H810_2 og H910_4.

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 panterett 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

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 270,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, opplysninger fra forretningsfører. 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

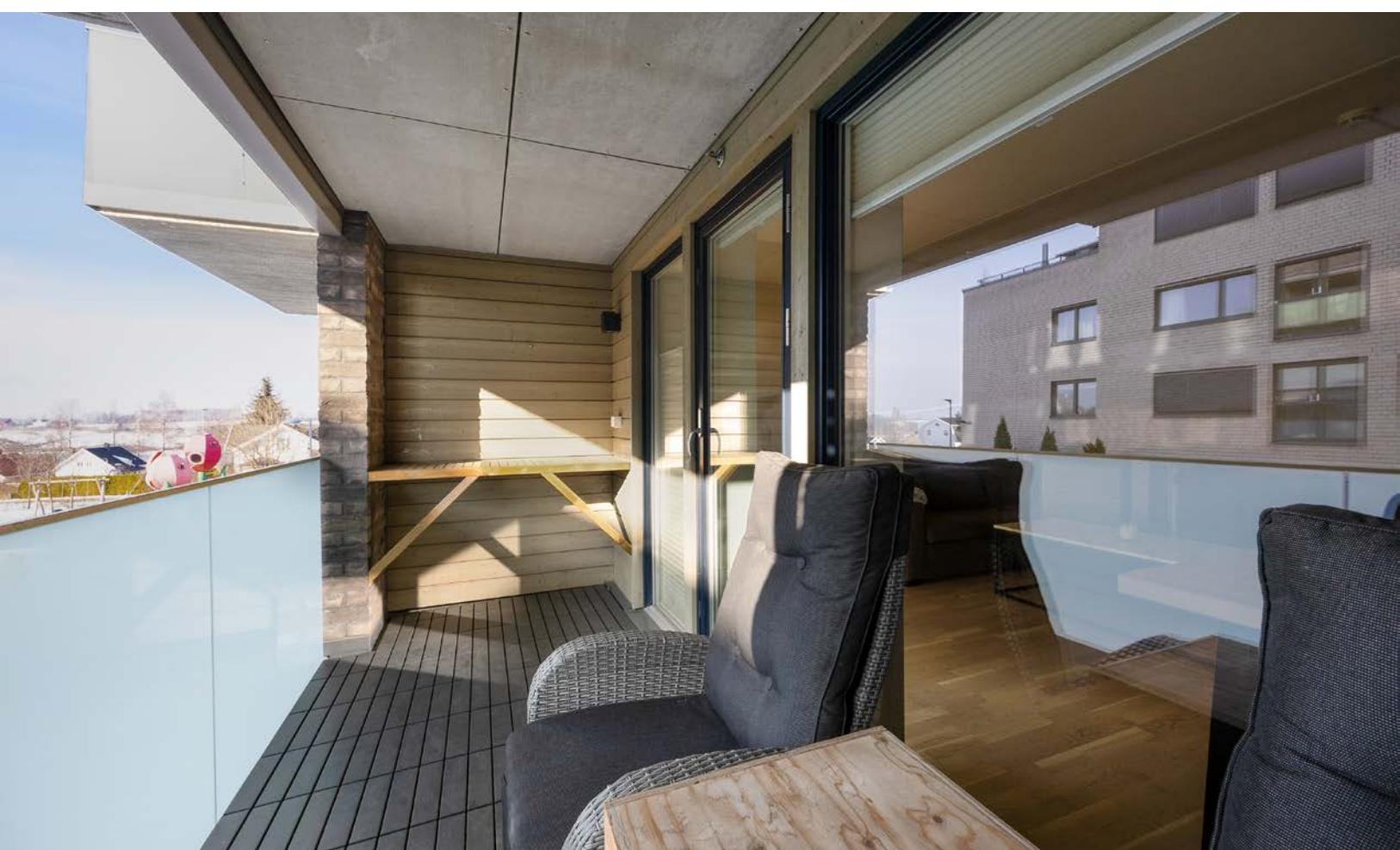
Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

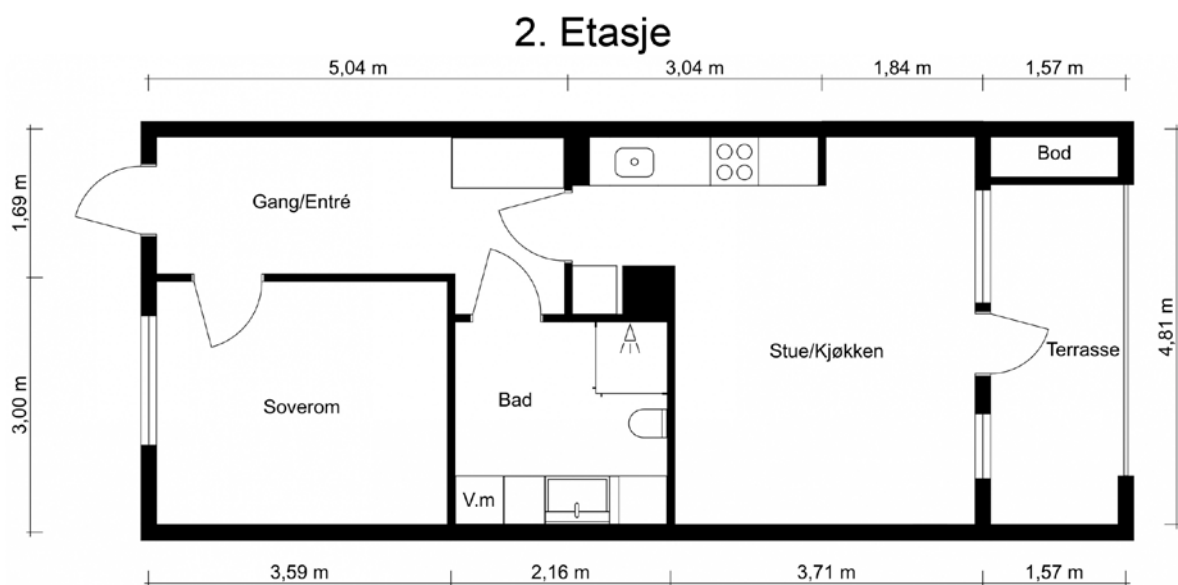
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.03.2026



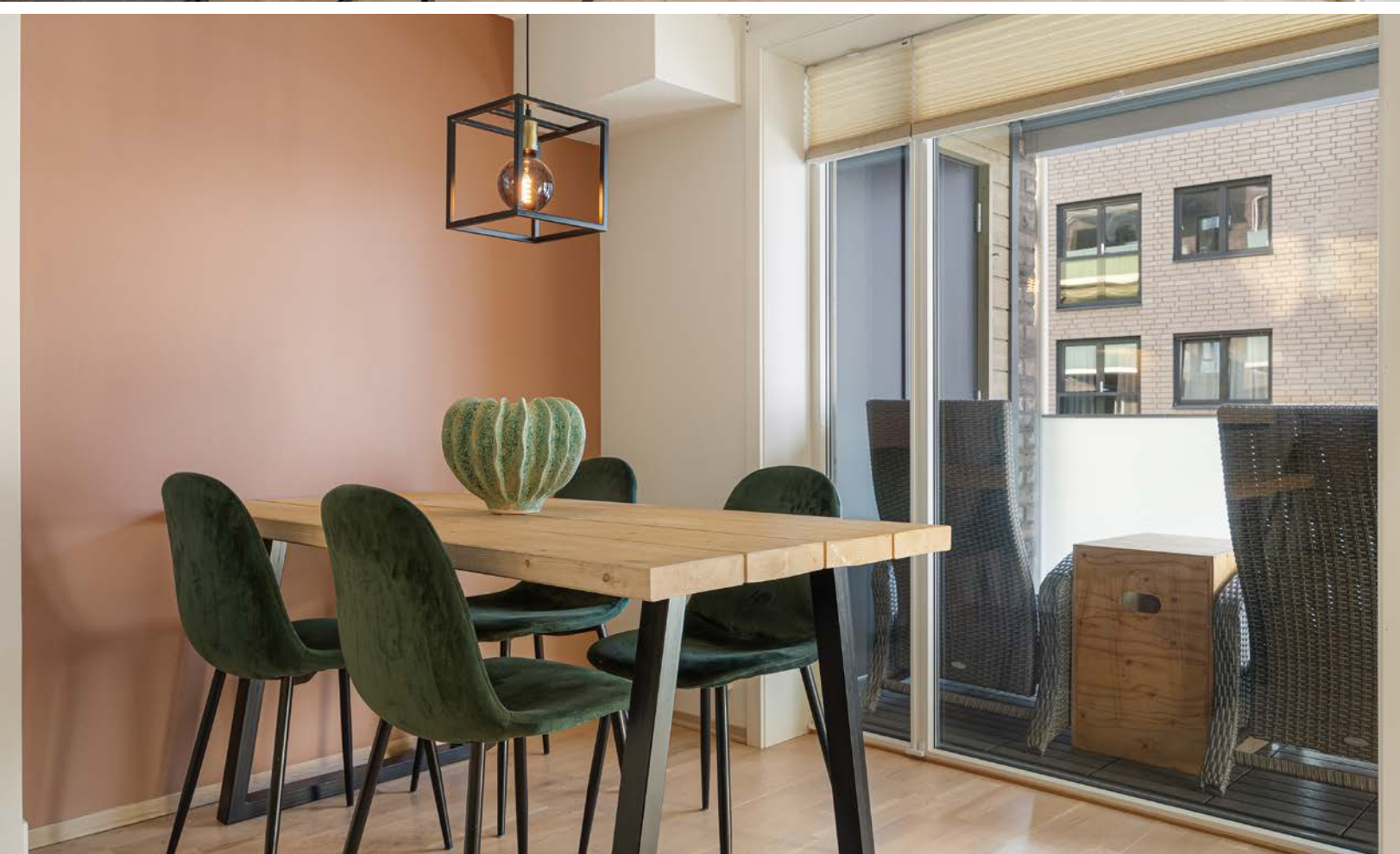


Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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

















Baderommet har en moderne stil og er i tillegg praktisk utformet med servantinnredning og speilskap med god oppbevaring.

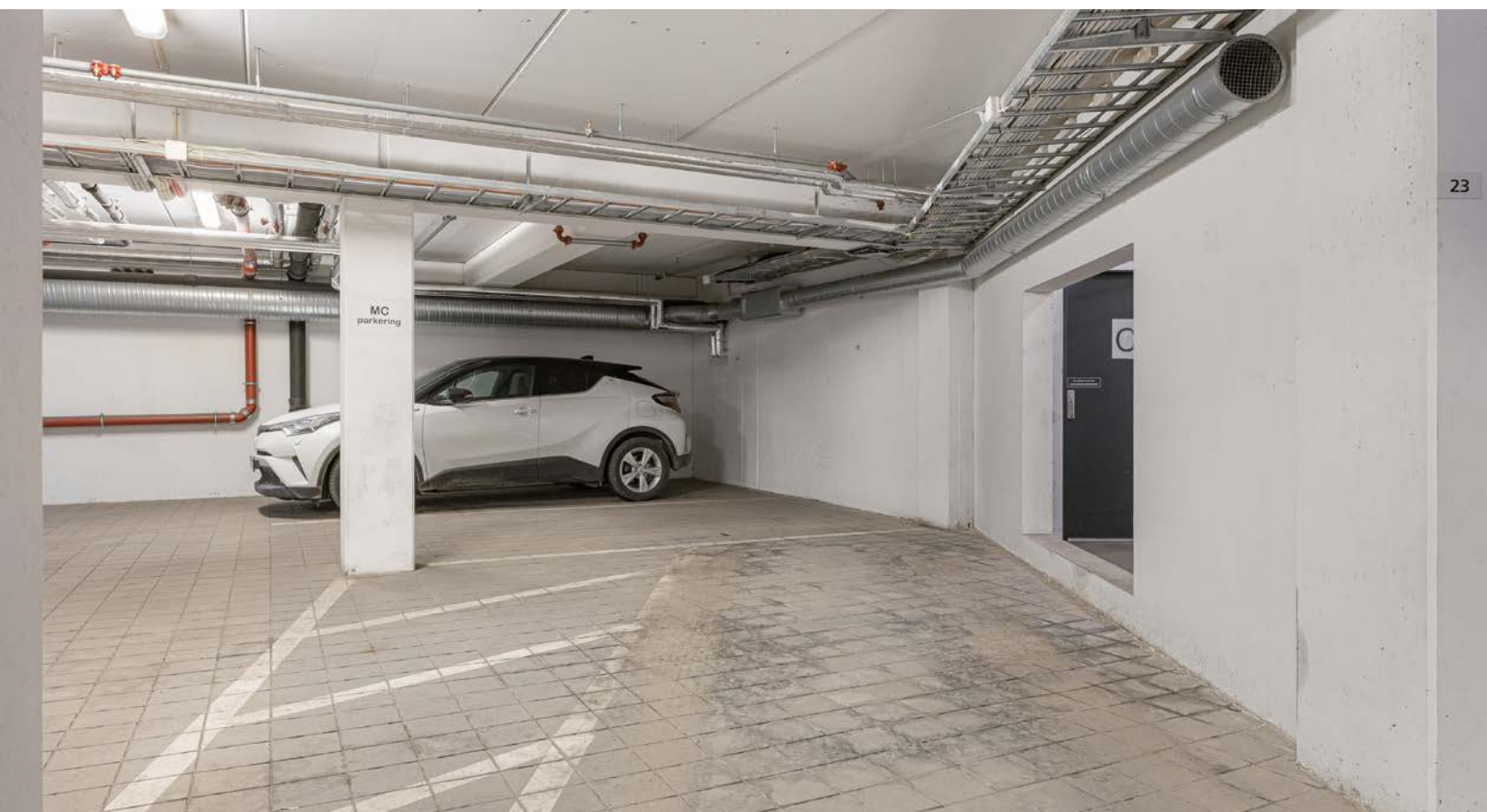








Det er adkomst opp til leilighetsplan via svalgang.



Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjeanlegg under bygget.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tverrveien 13, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 246, bnr. 56, snr. 23

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1895

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FQ1423

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Brage Jonssønn
Hognestad



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving 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 Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2017 etter byggesøknad fra 2015. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak teknet med papp/folie. Utvendige fasader med teglstein, panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.
Balkongen er overbygget og oppført i betong. Etablert trelameller på gulv. Etablert en liten bod for enkel oppbevaring.
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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende 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 fuktøk. 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 Aubo innredning med glatte fronter. Benkeplaten er

av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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. Vifteenheten er en del av kjøkkenvifte.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

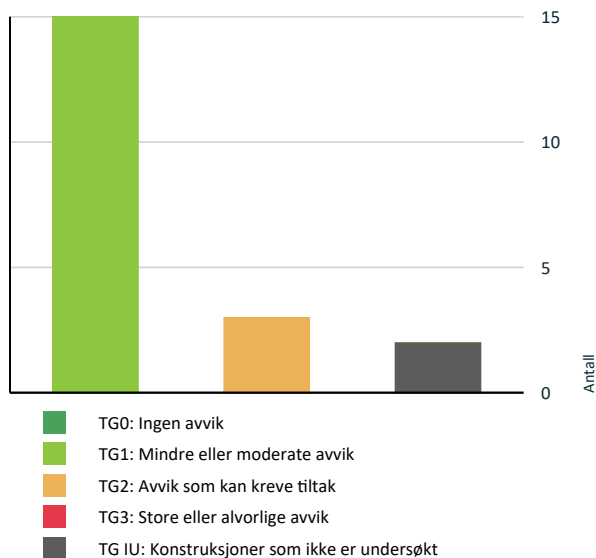
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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. 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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er overbygget og oppført i betong. Etablert trelameller på gulv. Etablert en liten bod for enkel oppbevaring.

Årstall: 2017

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

Årstall: 2017

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

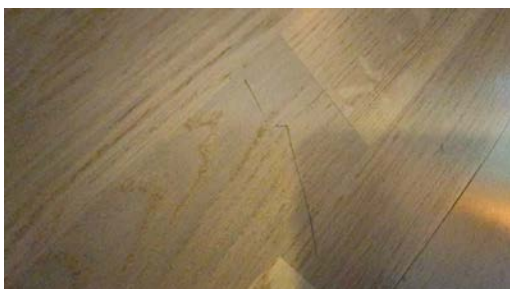
Det er synlig noe riper og hakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

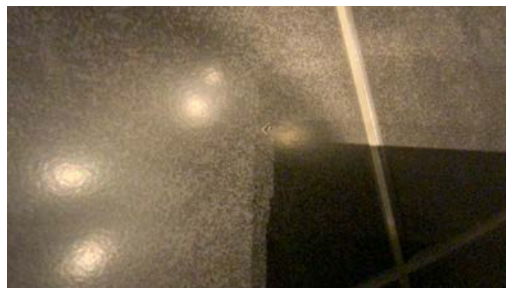
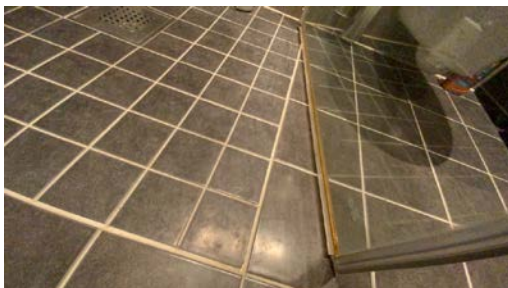
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe bomlyd under fliser på kanten til nedsenket dusjgrube. Lite hakk i flisoverflaten på 1 flis foran vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Hakk på flis må ikke utbedres, da denne vurderes å ha tiltenkt og anses kun som estetisk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

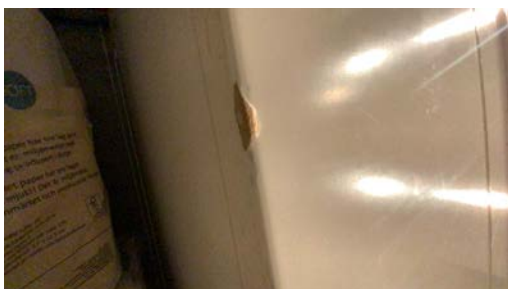
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en liten skade på nederste skuffefront.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

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.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Aubo innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Vifteenheten er en del av kjøkkenvifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG IJ Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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.
2017
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, branntillop 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?

Tilstandsrapport

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.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Formål med takseringen: Salg

 $55 \text{ m}^2 / 49 \text{ m}^2$

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 3 350 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 3 350 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

3 350 000

Tillegg for andel fellesformue	+	17 760
--------------------------------	---	--------

3 350 000

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. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tverrveien 7 ,1920 SØRUMSAND 41 m² 2020	0 sov	16-03-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	73 333
2	Tverrveien 7 ,1920 SØRUMSAND 46 m² 2020	1 sov	05-08-2025	3 350 000	3 550 000		3 550 000	72 449
3	Tverrveien 7 ,1920 SØRUMSAND 44 m² 2020	1 sov	16-09-2025	3 550 000	3 475 000		3 475 000	72 396
4	Tverrveien 13 ,1920 SØRUMSAND 49 m² 2017	1 sov	28-08-2025	3 390 000	3 350 000		3 350 000	68 367
5	Tverrveien 3 ,1920 SØRUMSAND 48 m² 2020	1 sov	19-03-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	67 347

Oppdragsnr.: 18925-1895

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 16 av 22

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.	39 144
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

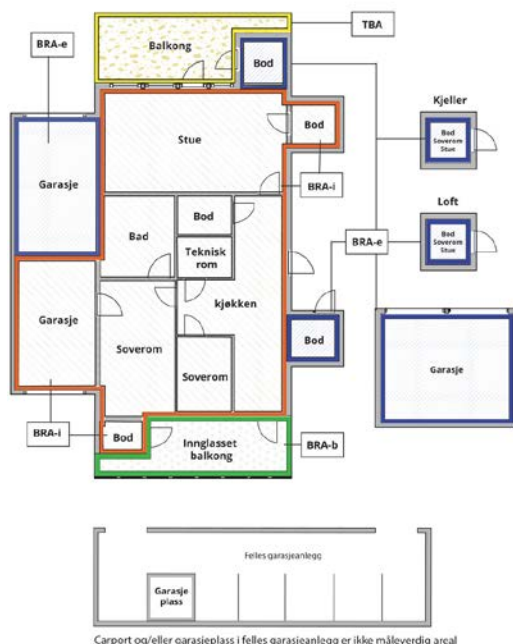
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49	1		50	6
1. Etasje		5		5	
SUM	49	6			6
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Balkongbod	
1. Etasje		Utebod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	56		23	3828 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tverrveien 13

Hjemmelshaver

Hognestad Brage Jonssønn

Boligselskap

Linjekvartalet Boligsameie

Eierandel

49 / 6086

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

919135174

Felles formue

Kr. 17 760 31.12.2025

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 regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

20741455

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.03.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Brage Jonssønn Hognestad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tverrveien 13

1920 Sørumsand

3205-246/56/0/23



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Øyvind Sægrov
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: oyvind.sægrov@aktiv.no

Deres ref.: 1106260032 . Vår ref.: 2097-1-023

Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Linjekvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr: 919135174
Seksjonseier: Hognestad, Brage Jonssønn
Medeier:
Leilighetsnummer: 023
Adresse: Tverrveien 13, 1920 SØRUMSAND
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 246
Bnr. 56

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 20741455.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har måleravlesning på fjernvarme og varmtvann. Måleropplysninger mottas fra Ista. Kopi av overtakelsesprotokoll til ISTA kan sendes til support@ista.no Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen. Felles garasjekjeller De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass/sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. Det påløper felleskostnader for parkering. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av p-plass etter gjeldende satser. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass. Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet. Utleier må varsle styret om hvem som disponerer plassen. Styret kan kontaktes på e-post linjekvartalet@styrerrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 262,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	285,00	
Akonto fyring	429,00	
Felleskostnader	2 548,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	510,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	17 760,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunn Heggelund, e-post:

linjekvartalet@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegelbyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

Linjekvartalet boligsameie

Organisasjonsnummer 919 135 174

(Fastsatt på konstituerende årsmøte 15.05.2017, sist rev. 08.03.2023)

1 Navn

1.1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Linjekvartalet boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 19.05.2017.

Sameiet består av 85 boligseksjoner i eiendommen gnr. 246 bnr. 56 Lillestrøm kommune. Under bolighusene er det etablert en felles garasjekjeller som inneholder tekniske rom, tavlerom, trappe- og heisoppganger, sportsboder og parkeringsarealer. Med unntak av 7 seksjoner, medfølger det p-plass og én sportsbod med eksklusiv bruksrett merket med seksjonsnummer.

Med unntaket av følgende seksjoner: 2, 4, 5, 6, 10, 15, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 38, 48, hvor utvendig sportsbod er tilleggsdel til seksjon angitt i seksjonsbegjæringen). Det er 3 egne HC-plasser i parkeringskjeller, jfr. p. 2.2.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne 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 avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhetsens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne 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.

Av hensyn til HMS og driften av sameiet, skal styret til enhver tid vite hvem som bor i seksjonen, ikke bare hvem som eier den. Ved utleie plikter seksjonseier å oppgi navn og kontaktinfo på leietaker, slik at det er mulig å kommunisere direkte med dem. Informasjonen skal meldes styret før innflytting.

Seksjonseier plikter å informere sine leietakere om sameiets regler. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leietakernes handlinger, unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve seg mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Etter eierseksjonsloven § 24, kan staten, fylkeskommuner, kommuner o.l. erverve inntil 10% av boligseksjonene, som i Linjekvartalet sameie tilsier 8 eierseksjoner.

2.2 P-plasser for bevegelseshemmede

Det er satt av tre parkeringsplasser i parkeringskjeller tilpasset bevegelseshemmede. Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for handicaplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Beboere som ikke lenger har behov for handicaplass, plikter å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har et slikt behov dersom de har betalt for parkeringsplass.

Ved behov for handicaplass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicaplasser). Retten til å benytte en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet, skal dette umiddelbart varsles styret.

Rullestolbrukere eller andre funksjonshemmede med større handicaptilpassede biler, har fortrinnsrett til plass. Bytte administreres av styret.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

2.3 Felles veiadkomst

Det er felles veiadkomst med nabo, heftelsen er tinglyst.

3 Bruken av boligen 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 til eller vanligvis brukes 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.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøtet.

3.2 Trivselsregler

Styret fastsetter trivselsreglene, som sendes til høring hos seksjonseierne for godkjenning. Seksjonseier og/eller andre som bebor eller som er gitt tilgang til leiligheten, plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Bygningsmessige arbeider m.m.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.

Markiser og screen (utvendig solskjerming for vinduer) skal være enhetlige. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

Postkasseskilt skal være enhetlig utformet med sort tekst gravert på hvit plate. Størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt å feste annet på postkassen. «Nei til reklame»-skilt bestilles hos styret. Dette gjelder både for seksjonseiere og eventuelle leietakere.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. 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.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
3. Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser og balkonger, samt sluk foran inngangsdør på bakkeplan.
4. Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonslovens § 32.
7. Seksjonene 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen. En eventuell oppføring må informeres styret i forkant.

De seksjonseiere som velger å innglasse sin balkong overtar vedlikeholdsplikten for balkongen.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. 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.

4. 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 unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4.3 Egenandel

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet 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 styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser, o.l.
4. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret for varme/varmtvann knyttet til eget forbruk. Avregning 2 ganger pr. år.
5. Kostnader i forbindelse med drift av parkeringsareal er vurdert fordelt mellom boligsameiene etter antall parkeringsplasser de råder over.
6. Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5.3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styrets sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2 – 4) andre medlemmer med én til tre (1 -2) varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
2. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

1. Forut for ordinært årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8.6 Stemmerett og fullmakt

1. I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 85 stemmer.
2. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på årsmøtet

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - endring av vedtektene.
5. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9.1 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om;

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9.2 Mindretallsvern

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

10 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017, nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

11.1 Ansvar

Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

11.2 Personskader

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.

11.3 Oppbevaring av gassbeholdere

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 gassen.

Det skal ikke oppbevares gassbeholdere innendørs i leiligheter med balansert ventilasjon, eller i boder uten utlufting, som de små bodene på balkong.

11.4 Forbud mot kullgrill og fakler

Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler forbudt på balkong og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.

11.5 Dyrehold

Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon.

11.6 Egenandel ved unødvendig brannutrykning

Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier, eller andre personer som er gitt tilgang til leiligheten, bli belastet et gebyr fra NRBR (Nedre Romerike Brann og redningsetat).

TRIVSELSREGLER

Linjekvartalet boligsameie

(Fastsatt 25. april 2018, sist rev. mars 2024)

INNHold

1. Formål / styrets ansvar
 2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann
 3. Ro og orden
 4. Leiligheter
 5. Fellesarealer
 6. Garasjeanlegg
 7. Avfallshåndtering
 8. Nøkler og låssystemer
 9. Dyrehold
 10. Eierskifte og fremleie
-

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. Samtlige beboere plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.
- c) Linjekvartalet boligsameie etterlever følgende oppslagsverk:
 - Eierseksjonsloven
 - Sameiets vedtekter
 - Sameiets trivselsregler
 - Rundskriv og annen informasjon fra styret
 - Sameiets informasjonskanal Vibbo, <https://vibbo.no/linjekvartalet>
- d) Samtlige beboere plikter å lese og forstå sameiets vedtekter og trivselsregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne, gripe inn ved eventuelle overtreidelser.
- 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

- 1) Oppslag over styremedlemmer skal til enhver tid henge lett synlig på oppslagstavlene.
- 2) Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Styret kan kontaktes på e-post Linjekvartalet@styrerommet.no eller styrepostkassen i B.
- 3) Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
Behandlingstid på henvendelser er fra 7-14 dager, eller til de er styrebehandlet. Styremøtene avholdes normalt den første tirsdagen i måneden.

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 jevnlige 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.
- 4) Ved glatte svalganger må den enkelte beboer selv strø svalgangen, det er satt ut bøtter med strømiddel utenfor alle heisene. Dette gjelder også utvendige trapper i blokk A og B.

b) BRANN

- 1) Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander på svalganger eller trapper som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, bårer etc. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje.
- 2) Alle leiligheter er utstyrt med røykdetektor, sprinkleranlegg og pulverapparat. Drift og vedlikehold av røykdetektorer, inklusive batteriskifte, ligger under styrets ansvar og skal vedlikeholdes av sertifisert personell.
- 3) Branndetektorene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle. Alarmen er direkte tilknyttet Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR). Ved brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet, vil seksjonseier bli fakturert for utrykningen.
- 4) Pulverapparat bør vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.
- 5) Brannløser skal være lukket når de ikke er i bruk. Unntaket er brannløseren i C-blokka U1, som er festet med magnet som slipper når brannalarmen utløses. Feil på dører og døråpnere skal meldes styret snarest.

c) NÅR BRANNALARMEN UTLØSES

- 1) Hovedinngangen for brannvesenet er C-blokka, fra Sletta
- 2) Oppmøtepunkt er **Slettaparken**. Rømningsplan skal henge lett synlig på oppslagstavler.
- 3) Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning. Samtlige beboere og eventuelle gjester plikter å forlate området og stille på sameiets oppmøtepunkt.
- 4) Heis er ingen rømningsvei - når alarmen utløses sklir heisen automatisk ned til 1. etasje.
- 5) Rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede som ikke er i stand til å benytte trappene, kan stille seg godt synlig på svalgang slik at brannmannskapet kan hente de ned om nødvendig. For å unngå farlige situasjoner skal ingen beboere bære eller på annen måte frakte ned bevegelseshemmede.

d) GRILLING OG OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

- 1) Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler **forbudt** på balkong og ellers på sameiets område. Sameiet tillater elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.
- 2) Det er **forbudt** å oppbevare gassbeholdere innendørs i leiligheter med balansert ventilasjon.
- 3) All oppbevaring av gassbeholdere i garasjeanlegg og tilhørende 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 sjanse 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, musikkstøy 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 sjanse for naboer.
- e) Man skal unngå lek / støyende aktivitet innendørs som kan være til plage for naboene.
- f) Fotball og annen lek med ball, samt sparkesykler / sykler og sykler er ikke tillatt i gårdsrommet da det er trangt og uoversiktlig og kan forårsake farlige situasjoner.
- g) Klager på støy, røyking o.l. 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.
- h) Det er forbudt å røyke på balkong og på fellesarealer som svalganger fra 1.-6. etasje, samt under portalen i tidsrommet mellom klokken 23.00 - 07.00.
- i) Ved større sammenkomster skal beboer varsle naboer.

4. Leiligheter

a) LEILIGHETER

- 1) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, samt balkong.
- 2) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 4.1; «Seksjonseiers vedlikeholdsplikt».
- 3) 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.
- 4) Dekoder til kabel-TV og annet utstyr som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.

b) DE VANLIGSTE PUNKTENE FOR VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 1) Rens av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk.
- 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 med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre sameiet en stor kostnad.
- 4) Service på ventilasjonsanlegget skal skje hvert 5 år. Dette ligger under styrets ansvar, unntaket er hvis seksjonseier ikke følger opp styrets tilbud om service. Dette må da påkostes av den enkelte.

c) BALKONG & TERRASSE

- 1) Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander på glassgelender. Gelenderet er heller ikke dimensjonert for å sitte eller klatre på.
- 2) Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk / avløp må til enhver tid være fri for snø, løv eller annet som kan hindre avrenning.
- 3) Balkongflagg skal monteres etter oppgitt plassering. Informasjon fås ved henvendelse til styret.
- 4) Markiser og screen (utvendig solskjerming for vinduer) skal være enhetlige. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.
- 5) Postkasseskilt skal være enhetlig utformet med sort tekst gravert på hvit plate. Størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt å feste annet på postkassen. «Nei til reklame»-skilt bestilles hos styret.
- 6) Det skal ikke kastes søppel eller sigarettstumper / snusputer fra balkong, eller området forøvrig.
- 7) Balkong og vinduer må ikke brukes til risting av matter og annet av hensyn til beboerne under.
- 8) Vask av balkonggulv må foregå slik at beboer under ikke blir unødvendig plaget av vannsøl.
- 9) Man er pliktig til å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke plager naboer eller siver inn i naboenes ventilasjonsanlegg.
- 10) Følgende seksjoner: 52, 67, 71, 79, 80, 83, 85 er gitt tillatelse til å sette opp hagestue montert til yttervegg på egen terrasse. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.

5. 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. Beboerne 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. Dette gjelder også sigarettstumper og snusputer.
- e) 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.
- f) Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong. Det skal heller ikke oppbevares mat eller dyrefôr ute på balkonger eller boder mht mus / andre skadedyr.
- g) Det er **forbudt** å grave eller slå gjenstander ned i plen eller blomsterbed i gårdsrommet, da man kan stikke hull i membranen under.
- h) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater / oppslag andre steder på eiendommen enn på anviste plakattavler.
- i) Det er ikke tillatt å parkere på fortauet utenfor C-blokka i Tverrveien 15, eller på området mellom Linjekvartalet 1 og 2.

6. Garasjeanlegg

a) GARASJEANLEGG og BODER

- 1) Garasjeanlegg med biloppstillingsplasser og tilhørende sportsboder inngår i fellesareal og ligger under styrets mandat.
- 2) Røyking forbudt i garasjeanlegget.
- 3) Området er kameraovervåket.
- 4) Biler med mye snø på karosseriet må kostes fri for snø før man kjører inn i garasjen.
- 5) Avskiltede biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Dispensasjon kan gis av styret.
- 6) Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom for barn og ungdom.
- 7) Utvendige boder plassert i gårdsrommet er seksjonert inn i de respektive leiligheter og er ikke medregnet i fellesarealene.

b) BILOPPSTILLINGSPLASSE

- 1) De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass og sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass.
- 2) Bilen skal parkeres godt innenfor oppmerket område.
- 3) Man kan ikke benytte seg av biloppstillingsplasser som ikke er i bruk.
- 4) En biloppstillingsplass er ingen lagringsplass.
- 5) Montering av ladeuttak for el-bil skal varsles styret i forkant. Det er kun autoriserte el-installatører som tillates å installere dette. Strøm trekkes fra egen strømmåler. Eier skal selv bestille og påkoste installasjon.

c) HANDICAP PARKERING

- 1) Søknad om HC-plass må sendes styret med kopi av godkjent HC-bevis.
- 2) Styret har mandat til å endre tildelingen av p- og påfølgende bod når en beboer får tildelt HC-plass. Den som ikke lenger har behov eller av andre grunner mister sin HC-plass vil overta p-plass og bod etter ny bruker.
- 3) HC-plasser tildeles etter grad av uførhet. Rullestolbrukere e.l. vil ha fortrinnsrett over allerede brukere av plassen om det er nødvendig. Henviser også til sameiets vedtekter, pkt. 2.2: «P-plasser for bevegelseshemmede».

7. Avfallshåndtering

- a) Sameiet har felles avfallshåndtering på egen grunn, som består av avfallskontainere for restavfall (inkl. plast), samt papir og glass/metall.
Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor kontainerne.
- b) Grønne poser for organisk avfall **er tilgjengelig i garasjeanlegget ved utgang B.**
- c) Beboere må selv frakte gjenstander som ikke skal i søppelcontainerne til nærmeste gjenvinningsstasjon: Sørums gjenvinningsstasjon, Fossumveien, Sørumsand. Se www.roaf.no for åpningstider.

8. Nøkler og låssystemer

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

9. Dyrehold

- a) Dyrehold begrenses til én hund eller én katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet. Anskaffelse av hund eller katt skal varsles styret.
- b) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område.
- c) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
- d) Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing eller annen oppførsel.
- e) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund / katt. Unngå at hund gjør fra seg eller markerer i gårdsrommet.

10. Eierskifte og fremleie (utleie)

- a) Sameiet er lovforpliktet til enhver tid å sitte med oppdaterte lister over seksjonseier.
- 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 å leie 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 med adressen Tverrveien 11–13–15.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2097

LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Misjonshuset, Bekkedroga 5, Sørumsand.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vannavgift og felleskostnader
8. Baldakin over inngangsdør
9. Inngjerding av sameiet
10. Låsing av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2097 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 7

Vannavgift og felleskostnader

Forslag fremmet av:

Roar Berg og Helge Dannemark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utgangspunktet for forslaget er dyre kommunale avgifter og sameiets høye felleskostnader.

Vi foreslår å trekke vannavgiften ut av felleskostnadene og sette inn vannmålere i hver leilighet.

Ved dagens praksis betaler vi i realiteten vannet tre ganger. Vi betaler for vann inn, for oppvarming av vannet og for vann som sendes ut igjen.

Ved en endring som foreslått oppnås følgende:

- vannforbruk blir avregnet etter faktisk forbruk hos den enkelte.
- Felleskostnaden blir lavere. Dette har sannsynligvis positiv effekt ved salg av leiligheten. Denne blir gjerne sammenliknet mellom sameier uten at det oppgis hva som faktisk ligger i felleskostnadene.
- Vannmåler for kaldtvann installeres i hver leilighet. Kostnadene tas av felles oppsparte midler.

Vann til fellesområder fordeles fortsatt via fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å installere vannmålere i hver leilighet slik at vannavgiften kan trekkes ut av felleskostnadene.

Sak 8

Baldakin over inngangsdør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med beising av sameiet sommeren 2024 ble glassoverbygget over svalgangen i C-blokka 4. etg tatt ned. Det ble avgjort at det ikke skulle settes opp igjen. Det ble gitt bort mot henting. Flere har ønsket at glassoverbyggene også i A og B fjernes. I C har det kommet ønske om å finne et tilfredsstillende alternativ.

Styret har sett på løsninger og kommet fram til følgende:

- Glassoverbygg i A og B fjernes og forsøkes solgt. Alternativt gis bort eller kastes.
- Styret finner leverandør og forhandler fram en pris for overbygg montert over inngangsdør.
- De som ønsker en slik løsning bestiller og bekoster selv montering etter avtalt pris.

Det er ingen krav om at alle skal montere overbygg. Det er opp til den enkelte beboer å selv avgjøre. Vi forutsetter at overbygget er det samme som er godkjent og vedtatt kan monteres.

Styret vil sørge for nødvendig godkjenning av prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å fjerne glassoverbygg i A og B. Styret innhenter pristilbud for glassoverbygg/baldakin inkl. montering over inngangsdør. Seksjonseiere henvender seg til styret for informasjon om leverandør, pris og montering, før man kan sette i gang. Vedlikeholdsansvar og ev. utskifting av baldakin er seksjonseier ansvarlig for.

Vedlegg

2. Eksempel glasstak.jpg

Sak 9

Inngjerding av sameiet

Forslag fremmet av:

Lina Boadwall m/flere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det vises til tidligere infoskriv og krav fra noen seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte hvor man bl.a. ønsket «umiddelbar gjennomgang og oppfølging av sikkerhetstiltak, inkludert adgangskontroll og overvåking.»

Når det gjelder inngjerding av hele sameiet så medfører det en betydelig stor prosess. Det vil, slik styret ser det, bl.a. medføre store endringer på fasaden (søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten). Hele svalgangen i 1. etasje på C-blokka må endres for å få inn port der, med gitter fra gulv til tak og låst port til trappa. Brannvesenet sin nøkkelboks må flyttes utenfor porten. Vi må uansett ta en del av dette opp med NRBR da de nok har noen regler vi må forholde oss til. Callingsystemet må bygges om med tilgang fra utsiden av gjerdet. Her må det gis tilgang fra alle leiligheter til å kunne åpne fra leiligheten. Da må vi samtidig vurdere hvor det tablået skal stå. Holder det med ett felles tablå - f. eks i hovedportalen i B?

Videre er det de tre inngangene. Her må det universale løsninger på plass, slik at alle kommer inn uavhengig av hvilke hjelpemiddel de trenger. Det er derfor ikke bare å sette opp porter da disse må kunne låses opp, også for de som ikke kan gå selv. Så er det mellom A og B blokka, der vet vi at spreke ungdommer lett kommer seg over, så her må også gjerdehøyden heves.

Om dette forslaget blir vedtatt vil det medføre en stor endring av «fasaden» mot sletta, men også en betydelig økonomisk belastning (kostnader til arkitekt, byggesaksgebyr og byggekostnad)

Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøtet å ta en beslutning i denne saken

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 10

Låsning av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er positiv til avlåsning av heiser og inngang til kjeller. Styret har innhentet pristilbud fra 3 leverandører; Lås 1, Låssenteret og Romerike Låsservice. Vi jobber nå med å sammenstille pristilbudene mht. kvalitet og pris.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Disse stiller til valg:

Styreleder for 2 år:

Gunn Heggelund, ekstern, stiller til gjenvalg

Eivind Schackt, ekstern

Styremedlem for 2 år:

Tore Øystein Fjeld, Tverrveien 13

Jette Grønvold, Tverrveien 11

Elfur Hugberg Helgadottir, Tverrveien 11

Varamedlem for 1 år:

Ida Schøyen, Tverrveien 11, stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Schackt
- Gunn Heggelund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elfur Hugberg Helgadottir
- Jette Grønvold
- Tore Øystein Fjeld

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Schøyen
- Ole Magne Mæle

Vedlegg

1. Avtale om oppdrag som ekstern styreleder_Linjekvartalet Boligsameie 2025.pdf
 2. Forslag til nye styremedlemmer_Linjekvartalet Boligsameie 2025.pdf
 3. Valg av ny styreleder_Eivind Schackt.pdf
-

LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 135 174, KUNDENR. 2097

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap - 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 897 680	3 897 780	3 898 000	3 898 000
Andre inntekter	3	35	251 561	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 897 715	4 149 341	3 898 000	3 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 124	-26 201	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-164 000	-185 833	-165 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 719	-8 906	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-132 065	-125 415	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-41 511	-155 144	-100 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 296 761	-513 301	-2 355 000	-365 000
Forsikringer		-192 142	-182 678	-200 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 102 205	-946 243	-1 061 000	-1 216 850
Energi/fyring	10	-114 212	-119 506	-190 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-516 864	-473 143	-517 000	-538 000
Andre driftskostnader	11	-569 227	-462 918	-675 000	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 162 831	-3 199 288	-5 428 000	-3 563 850
DRIFTSRESULTAT		-265 116	950 053	-1 530 000	334 150
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 462	10 357	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 462	10 357	0	0
ÅRSRESULTAT		-208 654	960 410	-1 530 000	334 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	960 410		
Fra opptjent egenkapital		-208 654	0		

LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 135 174, KUNDENR. 2097

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 262	5 247
Forskuddsbetalte renter		0	253 806
Forskuddsbetalte kostnader		137 407	127 629
Driftskonto OBOS-banken		768 421	2 045 412
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 382	4 432
Sparekonto OBOS-banken		1 516 824	163 215
SUM OMLØPSMIDLER		2 440 296	2 599 740
SUM EIENDELER		2 440 296	2 599 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 031 170	2 239 824
SUM EGENKAPITAL		2 031 170	2 239 824
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 725	36 414
Leverandørgjeld		212 540	316 838
Skyldige offentlige avgifter	13	7 618	6 665
Energiavregning	14	166 244	0
Energiavregning		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		409 126	359 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 440 296	2 599 740
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, __.__.2025			
Styret i Linjekvartalet Boligsameie			
Gunn Heggelund	Elfur Hugberg Helgadóttir	Helge Dannemark	
Kristine Maria Rønås	Trude Berg		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 798 180
Garasje	99 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 897 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 124
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 124

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 164 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 3 259, jf. noten om andre

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulentonorarer	-15 650
SUM KONSULENTHONORAR	-41 511

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-727 639
Drift/vedlikehold VVS	-159 030
Drift/vedlikehold elektro	-6 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 225
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 152
Kostnader dugnader	-699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 296 761

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-739 765
Renovasjonsavgift	-362 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 102 205

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 753
Andre fyringskostnader	-17 459
SUM ENERGI / FYRING	-114 212

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 568
Annet driftsmateriale	-853
Vaktmestertjenester	-490 965
Renhold ved firmaer	-18 394
Snørydding	-7 019
Andre fremmede tjenester	-11 467
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 259
Andre kontorkostnader	-2 097
Bilgodtgjørelse	-5 166
Reisekostnader, opplysningspliktig	-504
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 686
Tap på fordringer,	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-569 227

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	56 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-144
Andre renteinntekter	295
SUM FINANSINNTEKTER	56 462

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 382
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 236
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 618

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 073 249
SUM INNTEKTER	-1 073 249

KOSTNADER

Administrasjon	8 993
Fjernvarme	898 012
SUM KOSTNADER	907 005

SUM ENERGIAVREGNING	-166 244
----------------------------	-----------------

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

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

Til årsmøtet i Linjekvartalet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linjekvartalet Boligsameie som viser et underskudd på NOK 208 654. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 28. februar 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



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

28.02.2025 13:54:13

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.

Vedlegg 2 til sak 8. Baldakin over inngangsdør



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Linjekvartalet Boligsameie organisasjonsnummer 919 135 174 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Linjekvartalet Boligsameie for en periode på 2 år fra 25. mars 2025. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Linjekvartalet Boligsameie side forutsetter at det velges ny styreleder på et sameiermøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp boligsameiets forretningsfører.

Styrehjelp AS skal motta boligsameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligsameiet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 95 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **12.500,- eks mva pr år**. Honoraret faktureres sameiet to ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

Linjekvartalet Boligsameie, styremedlem 1

Styrehjelp AS

Linjekvartalet Boligsameie, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Medlemmer i eksisterende styrelser vil kunne bli nye medlemmer i styret som er på valg, eller hvorvidt de stiller til gjenvalg. Basert på årsmøteprotokollene fra 2023 og 2024 forstår vi det slik at styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg ved det kommende årsmøtet. Det er uklart om sameiet har en valgkomité.

SAK 1. KANDIDAT TIL NY STYRELDER

Vi vil foreslå en kandidat til ny styreleder. Han heter Eivind Schack og vedlagt er en beskrivelse av kandidatens bakgrunn og erfaring. Eivind har vært styreleder i Linjekvartalet 2 boligsameie de siste 2 årene hvor han har gjort en god jobb. Som utgangspunkt honoreres kandidaten med et fast årlig honorar på kr 120.000 + arb.avg. og utkast til avtale kan fremlegges.

SAK 2. KANDIDATER TIL NYE STYREMEDLEMMER

Kandidat nummer 1:

Tore Øystein Fjeld, 68 år.

Utdanning innenfor: Elektroniske.

Pensjonist nå etter 22 år som Togelektriker og 24 år som vedlikeholds ingeniør i NSB.

Erfaring via styreverv i fagforeningen.

Ønsker å være med å skape samhold, trygghet og et godt miljø i LK1.

E-post: Fjeld56@gmail.com

Mobilnummer: 916 54 142

Kandidat nummer 2:

Jette Cassandra Christensen Grønvold, 59 år.

Utdanning: Høyskole

Jobber som skaderådgiver i If.

Erfaring med IT, lønn og HR i Danmark.

Vil være med til å gjøre LK1 til ett hyggelig og trygt sted å bo.

E-post: jette.gronvold@gmail.com

Mobilnummer: 484 02 476

Kandidat nummer 3:

Elfur Hugberg Helgadottir, 27 år.

Utdanning: Barnevernspedagog fra NTNU

Jobber som saksbehandler hos Aurskog-Høland kommune.

Erfaring:

- Instituttillitsvalgt for Institutt for sosialt arbeid, NTNU (2018–2019)

- Verneombud for Frelsesarmeen, avdeling Lillebo (2022–2023)

- Leder for FAU i barnehagen

- Styremedlem i en frivillig organisasjon i Trondheim som forsøkte å samle midler til

- velledighetsarbeid i India for covid-19 rammet Norge

- Eleveråd og andre styrer i forbindelse med skole

- Styremedlem i sameiet vårt her i Linjekvartalet (2022–2024)

Ønsker at sameiet vårt skal være et sted der alle trives, og hvor vi som et fellesskap skaper et trygt og godt miljø.

Jeg har en stund nå bistått i arbeidet med å plante ut planter i atriet, og i min tid i styret har jeg ønsket å legge til rette for hyggelige treffpunkter som skaper fellesskap. Jeg synes det er viktig at alle som vil, kan delta på dugnader – selv om det eneste de kan bidra med er godt humør. Det skal være gøy å engasjere seg og bidra til å skape et fint sted å bo!

E-post: elfurh@gmail.com

Mobilnummer: 47958771



VALG AV NY STYRELEDER I BOLIGSAMEIER

Jeg har de 6 siste årene jobbet med styrelederoppdrag på Tjuvholmen hvor jeg er styreleder i 3 større sameier, er medlem av Kontaktutvalget som motsvarer styret for samordning og kostnadsstyring mellom alle sameier på Tjuvholmen, og medlem av Brukerforum som er generalforsamlingen for all bolig og næringsvirksomhet. Utover dette har jeg rollen som leder for Parkeringsutvalget som er det samordnede organet for alle 9 parkeringssameier på Tjuvholmen med 1.400 parkeringsplasser.

I mars 2022 ble jeg innvalgt som styreleder i Sameiet Bygdøyenesveien 26 hvor jeg selv bor som er et mindre sameie, i dag er jeg styremedlem.

Fra mai 2022 ble valgt inn som styreleder i 2 nye sameier, et på Majorstuen med 223 seksjoner (Colosseum Park Syd 2) inkl. en større næringsseksjon samt parkeringsseksjon, og Lørenparken Boligsameie som består av 200 seksjoner. Fra 2023 ble jeg valgt inn i styret til Lørenparken Parkering AS. Både i Colosseum Park Syd 2 og Lørenparken har jeg de siste årene gjennomført store prosjekt og forbedring av driften i sameiene.

I 2023 ble jeg valgt inn i sameiet Linjekvartalet 2 hvor det var et stort behov for å rydde opp samt føre viktige reklamasjonsaker mot utbygger. Fra høsten 2024 er jeg styreleder i Lørenvangen sameie og styremedlem i Gregers Kvartal Garasje sameie. Dette er en ny eiendom på Løren med 6 sameier og 258 boenheter hvor garasje sameiet drifter et antall fellesfunksjoner (fjernvarme, VA, VVS, ventilasjon mm.) utover et felles parkeringsanlegg.

Gjennom mine 6 år har jeg jobbet med alle aspekter innen sameieforvaltning og fått god forståelse av hva som kreves for å drifte samt ivareta sameier og seksjonseieres interesser på best mulig måte, inklusive næring og parkering. Jeg har også gjennomført et antall forbedringsprosjekt, forhandlinger, og større reklamasjoner mot ansvarlige utbyggere. Utover dette har jeg gjennomført oppdrag for Tjuvholmen Infrastruktur AS på vegne av alle sameier inkl. forhandling av ny forvaltningsavtale med både løpende drift og teknisk forvaltning på Tjuvholmen.

Min bakgrunn er ikke fra eiendomsbransjen, men som leder av større konsern innen varemerkebransjen med virksomheter og produksjon i mange land. Etter 25 intensive og spennende år med mye reising valgte jeg å gi meg innen denne bransjen våren 2019 og har siden jobbet deltid med styreoppdrag og prosjekter.

Eiendomsforvaltning har vokst fram som et område av stor interesse og jeg har derfor stiftet et selskap for å drive med dette på heltid. Som person er jeg utadvendt, løsningsorientert, liker å få saker gjennomført, alltid yte god service og ikke minst jobbe med mennesker.

Om ønskelig kan jeg ettersende min CV.

Vennlig hilsen

Eivind Schackt

Adresse: ESC Eiendom AS, Bygdøyenesveien 26A, 0286 Oslo
Kontakt: Eivind Schackt – epost: schackt@gmail.com – mob: 45373282

Vedlegg 5

Org.nr: 928 919 692 Bank: 8450.22.94570 Valg av ny styreleder_Eivind Schackt.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 2097 Selskapsnavn: LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LINJEKVARTALET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919135174

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Misjonshuset, Bekkedroga 5, Sørumsand.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Gunn Heggelund velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ole Vegard Tveita og protokollvitne ble Laila Bæreg

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

✓ Vedtatt.

7. Vannavgift og felleskostnader

Fremmet av: Roar Berg og Helge Dannemark

Utgangspunktet for forslaget er dyre kommunale avgifter og sameiets høye felleskostnader.

Vi foreslår å trekke vannavgiften ut av felleskostnadene og sette inn vannmålere i hver leilighet.

Ved dagens praksis betaler vi i realiteten vannet tre ganger. Vi betaler for vann inn, for oppvarming av vannet og for vann som sendes ut igjen.

Ved en endring som foreslått oppnås følgende:

- vannforbruk blir avregnet etter faktisk forbruk hos den enkelte.
- Felleskostnaden blir lavere. Dette har sannsynligvis positiv effekt ved salg av leiligheten. Denne blir gjerne sammenliknet mellom sameier uten at det oppgis hva som faktisk ligger i felleskostnadene.
- Vannmåler for kaldtvann installeres i hver leilighet. Kostnadene tas av felles oppsparte midler.

Vann til fellesområder fordeles fortsatt via fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til og utrede saken videre og det presenteres på et fremtidig årsmøte.

✓ Vedtatt.

8. Baldakin over inngangsdør

I forbindelse med beising av sameiet sommeren 2024 ble glassoverbygget over svalgangen i C-blokka 4. etg tatt ned. Det ble avgjort at det ikke skulle settes opp igjen. Det ble gitt bort mot henting. Flere har ønsket at glassoverbyggene også i A og B fjernes. I C har det kommet ønske om å finne et tilfredsstillende alternativ.

Styret har sett på løsninger og kommet fram til følgende:

- Glassoverbygg i A og B fjernes og forsøkes solgt. Alternativt gis bort eller kastes.
- Styret finner leverandør og forhandler fram en pris for overbygg montert over inngangsdør.
- De som ønsker en slik løsning bestiller og bekoster selv montering etter avtalt pris.

Det er ingen krav om at alle skal montere overbygg. Det er opp til den enkelte beboer å selv avgjøre. Vi forutsetter at overbygget er det samme som er godkjent og vedtatt kan monteres.

Styret vil sørge for nødvendig godkjenning av prosjektet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Inngjerding av sameiet

Fremmet av: Lina Broadwall og Elfur Hugberg Helgadóttir

Det vises til tidligere infoskriv og krav fra noen seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte hvor man bl.a. ønsket «umiddelbar gjennomgang og oppfølging av sikkerhetstiltak, inkludert adgangskontroll og overvåking.»

Når det gjelder inngjerding av hele sameiet så medfører det en betydelig stor prosess. Det vil, slik styret ser det, bl.a. medføre store endringer på fasaden (søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten). Hele svalgangen i 1. etasje på C-blokka må endres for å få inn port der, med gitter fra gulv til tak og låst port til trappa. Brannvesenet sin nøkkelboks må flyttes utenfor porten. Vi må uansett ta en del av dette opp med NRBR da de nok har noen regler vi må forholde oss til. Callingsystemet må bygges om med tilgang fra utsiden av gjerdet. Her må det gis tilgang fra alle leiligheter til å kunne åpne fra leiligheten. Da må vi samtidig vurdere hvor det tablået skal stå. Holder det med ett felles tablå - f. eks i hovedportalen i B?

Videre er det de tre inngangene. Her må det universale løsninger på plass, slik at alle kommer inn uavhengig av hvilke hjelpemiddel de trenger. Det er derfor ikke bare å sette opp porter da disse må kunne låses opp, også for de som ikke kan gå selv. Så er det mellom A og B blokka, der vet vi at spreke ungdommer lett kommer seg over, så her må også gjerdehøyden heves.

Om dette forslaget blir vedtatt vil det medføre en stor endring av «fasaden» mot sletta, men også en betydelig økonomisk belastning (kostnader til arkitekt, byggesaksgebyr og byggekostnad)

Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøtet å ta en beslutning i denne saken

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Låsning av heiser og trapper (forutsetter at sak 3 ikke blir vedtatt)

Styret er positiv til avlåsning av heiser og inngang til kjeller. Styret har innhentet pristilbud fra 3 leverandører; Lås 1, Låssenteret og Romerike Låsservice. Vi jobber nå med å sammenstille pristilbudene mht. kvalitet og pris.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge leverandør for innstallering av lås av heiser og trapper.

 Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Disse stiller til valg:

Styreleder for 2 år:

Gunn Heggelund, ekstern, stiller til gjenvalg
Eivind Schackt, ekstern

Styremedlem for 2 år:

Tore Øystein Fjeld, Tverrveien 13

Jette Grønvold, Tverrveien 11

Elfur Hugberg Helgadóttir, Tverrveien 11

Varamedlem for 1 år:

Ida Schøyen, Tverrveien 11, stiller til gjenvalg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunn Heggelund

Følgende stilte til valg:

Gunn Heggelund

Eivind Schackt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Øystein Fjeld

Kristine Rønås

Følgende stilte til valg:

Tore Øystein Fjeld

Jette Grønvold

Elfur Hugberg Helgadóttir

Kristine Rønås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Magne Mæle

Ida Schøyen

Følgende stilte til valg:

Ole Magne Mæle

Ida Schøyen



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

GOA Arkitektkontor AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato
24.10.2018

Vår Ref.
15/07057-78

Saksbehandler
Kristine Hallingstad

Deres Ref.

46/56 Korrigert vedtak om ferdigattest

TILTAK/ TILTAKSTYPE

Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller
mer / Dispensasjon

EIENDOM:

46/56 Tverrvegen 11, 13 og 15

ANSVARLIG SØKER:

GOA Arkitektkontor AS

TILTAKSHAVER:

LINJEKVARTALET BOLIG AS

VEDTAK:

Dette vedtak erstatter tidligere vedtak av 05.06.2018 dok.nr 15/07057-77, da det opprinnelige vedtak inneholdt feil adresse.

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsene datert den 13.10.15, 07.12.15, 09.02.16 og 07.06.16 med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Merknader: Ingen

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921*

Besøksadresse:
Sørumsandvegen 77, 1920 Sørumsand
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faxnr
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

SØRUMSAND. Klagen vil først bli behandlet av miljø og samfunnsutviklingsutvalget. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Kristine Hallingstad
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Nabolagsprofil

Tverrveien 13 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

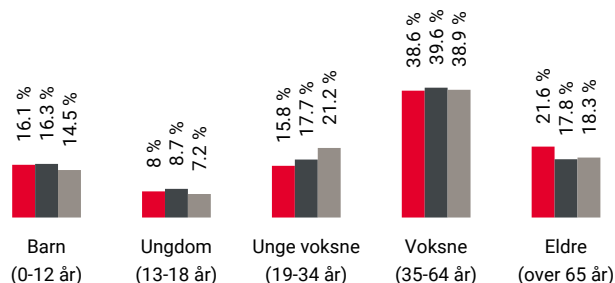
Bra 72/100



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 (0-5 år) 87 barn	10 min 0.9 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	14 min 1.2 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	0 min
Coop Extra Sørumsand	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



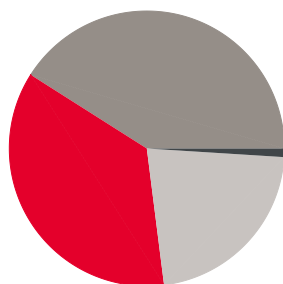
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bingsfoss ungdomsskole	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Bingsfosshallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🚴 Spenst Sørumsand	1 min	🚶
🚴 Trento Sørumsand	3 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

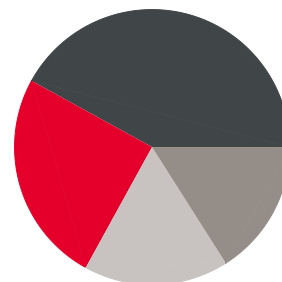
3 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



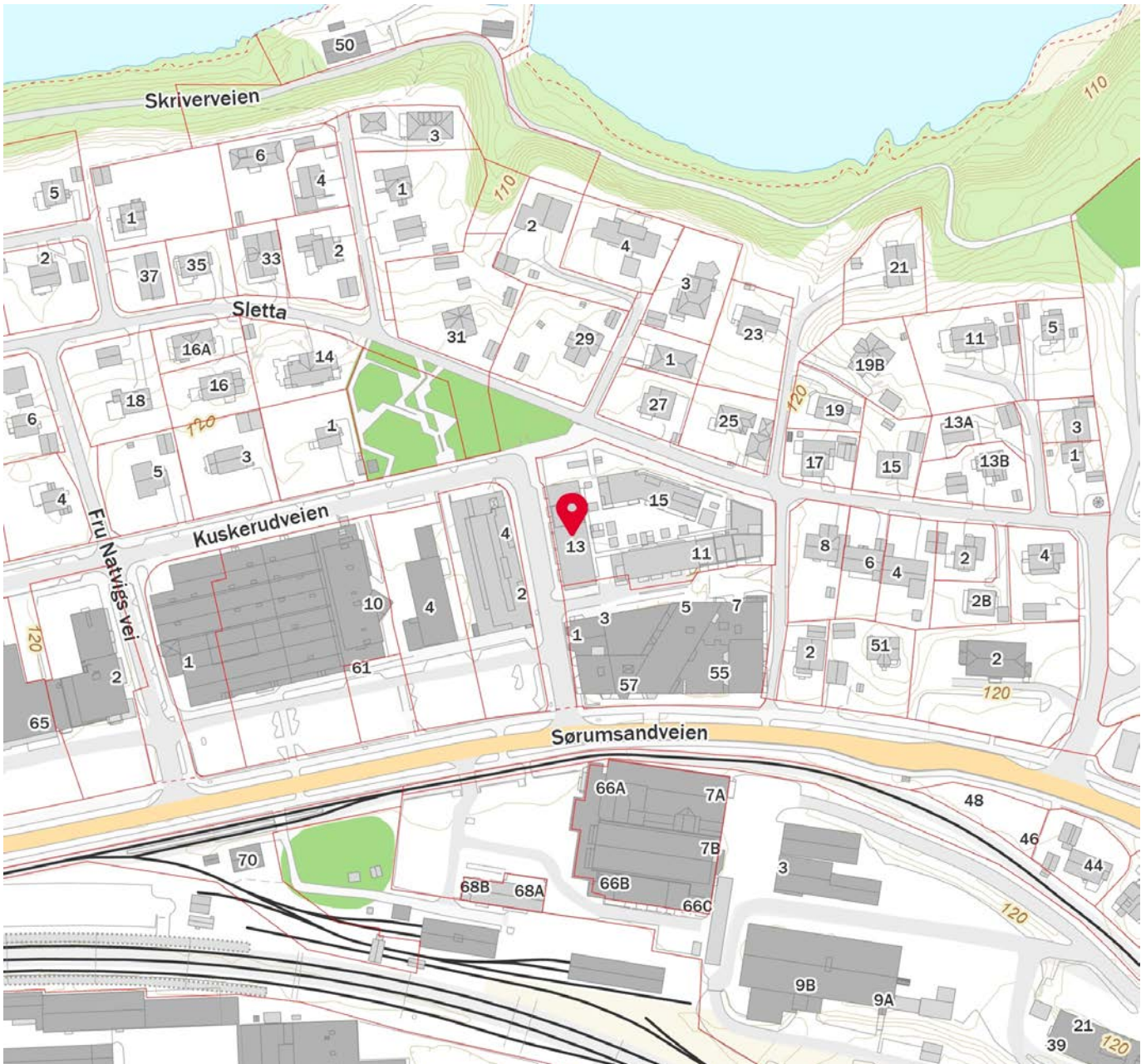
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

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





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 13
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