

aktiv.

Tverrveien 3, 1920 SØRUMSAND

Tiltalende 2-roms selveier fra 2020 med vestvendt balkong, vannbåren gulvvarme og stilig innredning. Felles takterrasse.



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



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

Tiltalende 2-roms selveier fra 2020 med vestvendt balkong, gulvvarme og stilig innredning.

Velkommen til Tverrveien 3 – en stilig 2-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning i fjerde etasje. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2020 i Sørumsand sentrum – tilrettelagt for «easy living» nær alt, inkl. tog og rekreasjonsområder ved Glomma. Bygget har felles takterrasse med nydelig utsikt til elva, og leiligheten har en vestvendt balkong på 9 kvm med innglasset del.

Stuen har utgang til balkongen, store vinduer og åpen løsning til kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer. Innredningen fremstår skreddersydd med fronter som går ton-i-ton med veggfargen. Videre er det et delikat bad med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin, samt et lyst soverom og en innbydende entré – begge med skyvedørgarderobes. Vannbåren gulvvarme og felles varmtvann er andre pluss.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 300 000,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 83 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 50
Total ink omk.:	Kr 3 383 850,-	Snr.	46
Felleskostn.:	Kr 3 879,-	Oppdragsnr.:	1106250078
Selger:	Karianne Malnes		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	49/59 kvm		
Tomtstr.:	3925.3 m ²		
Soverom:	1		

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	5
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Boligopplysninger fra forretningsfører	68
Vedtekter	72
Trivselsregler	81
Innkalling til årsmøte 2024	92
Protokoll fra årsmøtet 2024	132
Forbrukerinformasjon	146
Budskjema	147

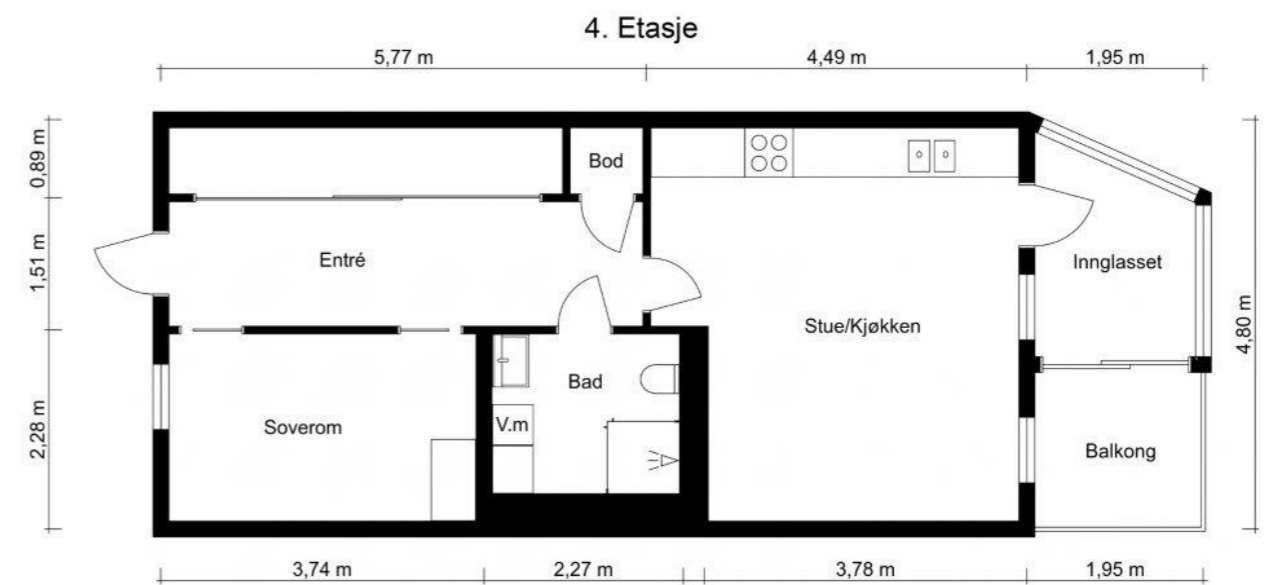


Plantegning

4. etasje



Tverrveien 3. Snr 46

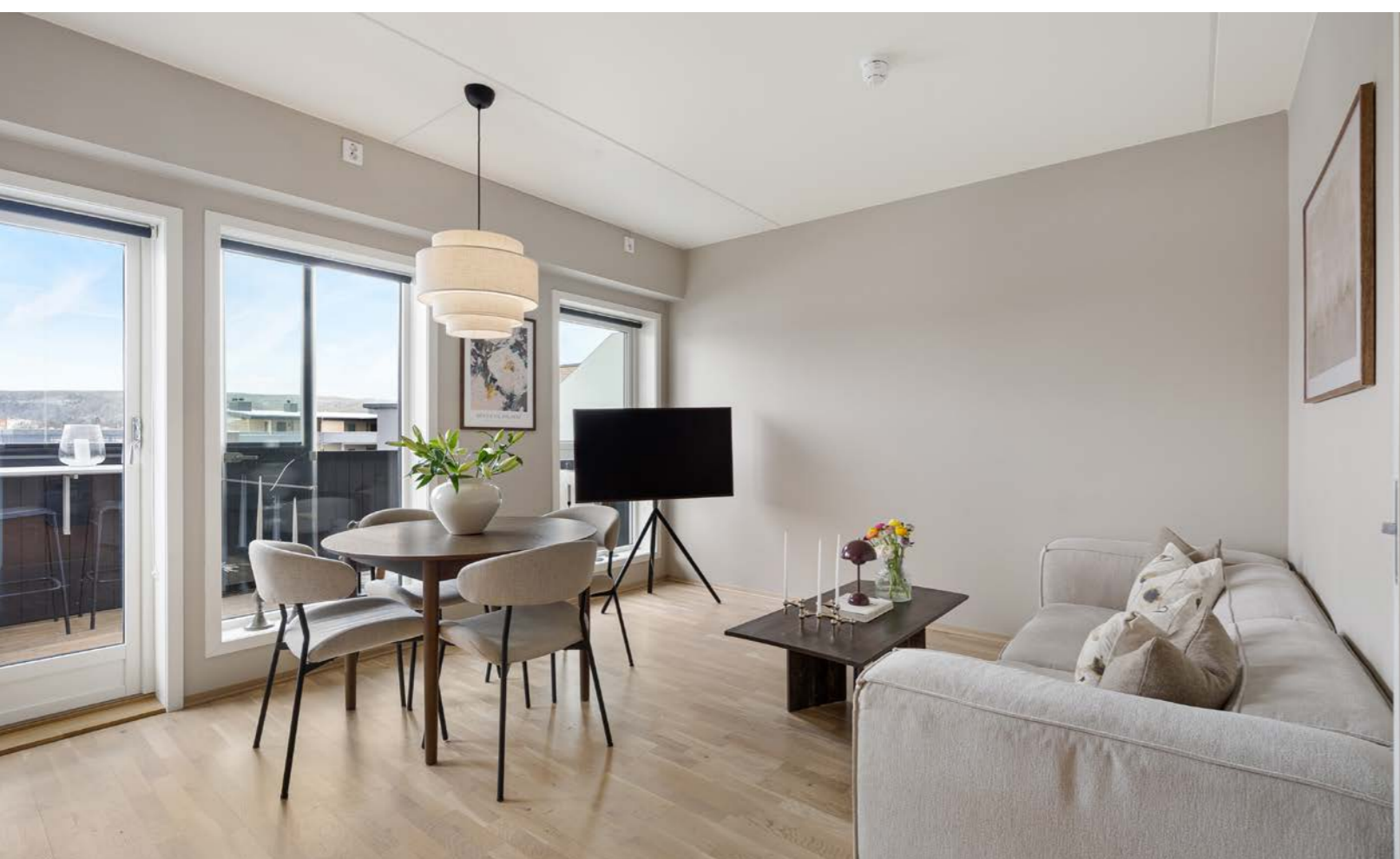


Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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

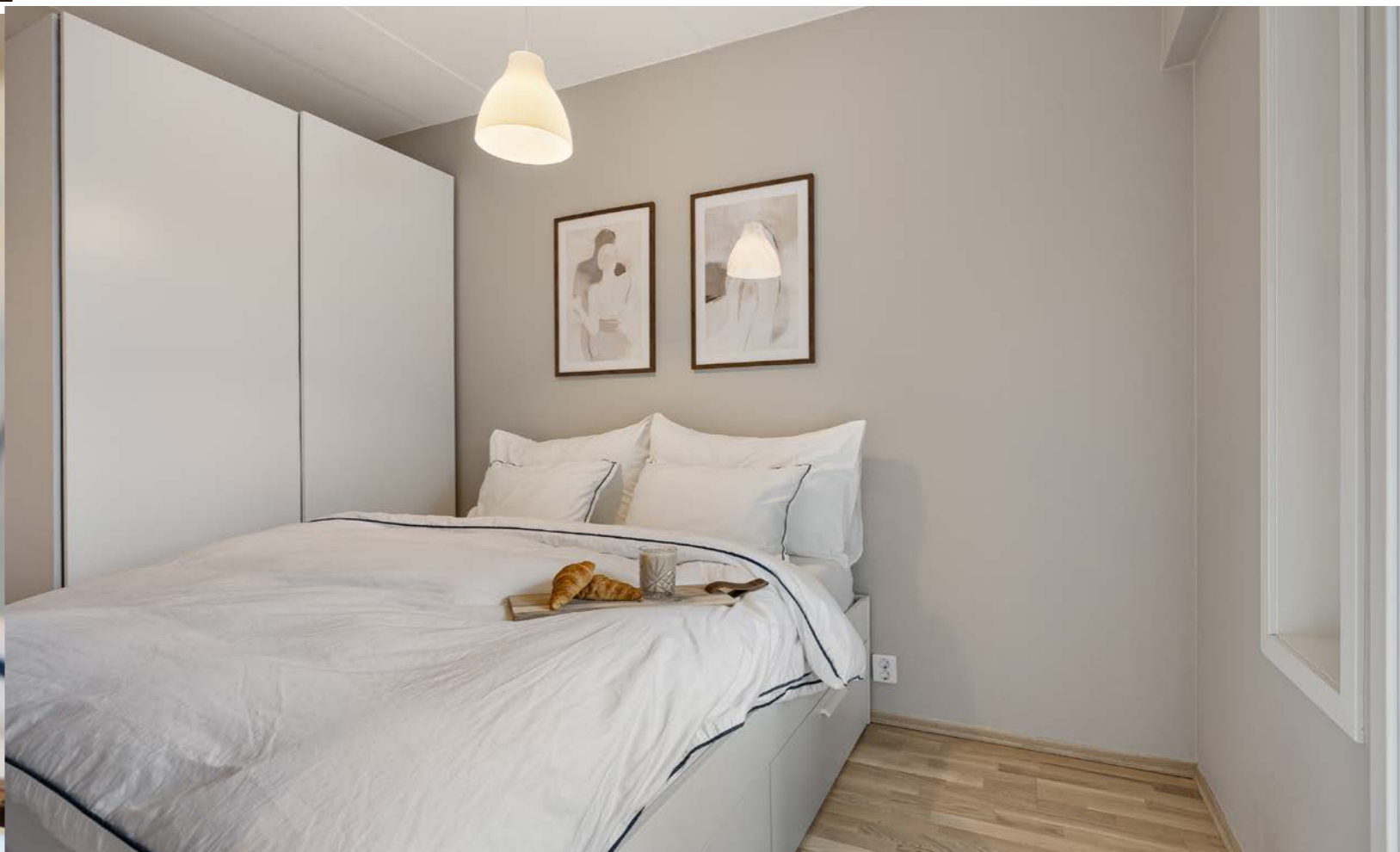
Alle hvitevarer er integrert –
stekeovn, induksjonstopp,
oppvaskmaskin, kjølfrys og
ventilator.







Soverommet er av
fin størrelse med plass til
dobbeltseng.





Det er etablert porttelefon ved entredør, samt downlightsbelysning i tak.



Balkongen er delvis overbygget og innglasset. Dette sikrer gode bruksmuligheter store deler av året.



Leilighetsbygget har felles takterrasse med utsikt mot Glomma.






Det er gangavstand til alt av fasiliteter.







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 5 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod4. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-b: 5 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3925.3 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har gjennomgående planløsning og ligger i fjerde etasje, i et moderne bygg fra 2020, i sentrum av Sørumsand. Bygget har næringsdel på

gateplan og ligger i kort avstand fra togstasjon, busstopp, treningssenter, butikker og alt av servicetilbud.

På toppen av bygget er det etablert en stor og flott takterrasse med vidstrakt panorama, blant annet til Glomma og idyllen rundt. Felles benker og bord på terrassen bidrar til trivsel, og glassrekkverk rundt om gir fri sikt i alle retninger.

Leiligheten har inngang via en hyggelig svalgang på østsiden og utgang fra stuen til en vestvendt balkong på ca. 9 kvm, der 5 kvm er innglasset og 4 kvm ligger åpent. Solforholdene er gode og utsikten strekker seg vidt over sentrum med grønnkledde åser i horisonten.

Det er foldedører i glass mellom sonene og plass til utemøbler både i den innglassede og den åpne delen. Uteplassen har dekke av terrassebord, tett, mørkt rekkverk og en skjermvegg i frosted glass på den åpne delen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger lettvent til 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.

Kuserudnebben 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 friluftinteresserte 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 butikkcenter 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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært småhus, leilighets og sentrumsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2020 etter byggesøknad fra 2018, etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 2 sprekte glass i stue. Det opplyses om at de skal skiftes i regi av sameie.

Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags isolasjonsglass. Delvis innglasset balkong og åpen balkong. Betongkonstruksjon. Trespaltebord på gulv.

Verditakst

Kr 3 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Hele blokken har blitt behandlet mot skjeggkre i 2023. Det er PELIAS Norsk skadedyrkontroll som har utført arbeidet, og det har ikke vært noen tilfeller av

skjeggkre i etterkant av behandlingen.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse Hele blokken har blitt behandlet mot skjeggkre i 2023. Det er PELIAS Norsk skadedyrkontroll som har utført arbeidet.

Tilleggs kommentar

To av vinduene i stuen er sprukne på grunn av termisk brudd. Dette vil bli utbedret før overlevering til kjøper.

Innhold

Planløsning

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Tiltalende 2-roms selveier
- Moderne standard fra 2020
- Midt i sentrum, nær tog
- Felles takterrasse med utsikt
- Vestvendt balkong på ca. 9 kvm
- Innglasset del på ca. 5 kvm
- Solrik med utsikt til sentrum
- Vannbåren gulvvarme
- Bygget har felles varmtvann
- Det er balansert ventilasjon
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- Alle hvitevarer er integrert
- Fra Aubo med skreddersydd finish
- Flislagt bad med regnfallsdusj
- Nisje til vaskemaskin/tørketrommel
- Soverom med skyvedørsgarderobe

- Smart med adkomst via to skyvedører

- Mindre bod tilknyttet entreen

- Lagringsplass i disponibel kjellerbod

Entré

Velkommen inn i en lys og luftig leilighet med gjennomgående planløsning og moderne standard. Leiligheten er smakfullt innredet, malt i lyse, delikate farger og har listefrie overgang fra vegg til himling. Vannbåren gulvvarme, felles varmtvann og balansert ventilasjon med varmegjenvinner er andre pluss.

Leiligheten har adkomst fra en hyggelig svalgang, til en innbydende entré med parkettgulv, downlights og lysmalte veggflater. Langs den ene veggen er det bygd inn en stor, tredørs skyvedørsgarderobe med speilfronter og det er inngang til en liten bod. Dette gir rikelig oppbevaringsplass for yttertøy, sko og utstyr.

Stue og kjøkken

Stuen er lys og luftig med åpen kjøkkenløsning, store, vestvendte vinduer og utgang til en solfylt balkong med innglasset del. Stuen har pent parkettgulv, glatte vegger malt i en delikat greigefarge og listefri overgang til hvitmalt himling. Det sosiale rommet har plass til både tv-lounge og spisebord.

Kjøkkeninnredningen fra Aubo er stilig bygget inn i den ene veggen, et skreddersydd inntrykk som understrekes av glatte fronter i samme nyanse som veggflatene. Innredningen har pene messinghåndtak, benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum og godt med benkebelysning. Alle hvitevarer er integrert – stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator.

Bad/wc/vaskerom

Badet er delikat utformet med grå gulvfliser, beige veggfliser, vannbåren gulvvarme og downlights. En mørk benk er plassert innerst i rommet og har nisje til både vaskemaskin og tørketrommel.

Innredningen består ellers av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speilskap med overlys, et veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Soverommet er lyst og trivelig med østvendt vindu mot svalgangen, vegger malt i en delikat greigefarge, parkettgulv og listefri himling. Rommet har adkomst via to skyvedører fra entreen – én på hver side av sengeplassen. Langs innerste veggen er det montert en skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Leiligheten har også en stor skyvedørsgarderobe og en bod i entreen, samt lagringsplass i disponibel kjellerbod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik: Det er noe riper i parkett.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

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.

Innbo og løsøre

Garderobeinnredningen i skyvedørsgarderoben i entreen/gangen og frittstående fryser medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

1258865

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkeplan og radonmålinger er som sådan ikke relevant. Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Diverse

Garderobeinnredningen i skyvedørsgarderoben i entreen/gangen og frittstående fryser medfølger ikke i salget.

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.

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 blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme og har varmtvann fra sentralanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 10 554

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 961 490

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 845 958

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skattetatens kalkulator på nett. Se skatteetaten.no for ytterligere informasjon.

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3879

Andel fellesformue

Kr 11 740

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Linjekvartalet 2 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

925237159

Om sameiet

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men er begrenset til én hund eller én katt per seksjons iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 50, seksjonsnummer 46 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/246/50/46:

04.02.1954 - Dokumentnr: 323 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 6011 - Erklæring/avtale Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 6011 - Erklæring/avtale vedr. vinduer mot bnr. 196

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2002 - Dokumentnr: 9893 - Erklæring/avtale Forbud mot handel med dagligvarer eller lign.

uten etter samtykke fra Haakon Gruppen AS

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1199686 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2019 - Dokumentnr: 50815 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2020 - Dokumentnr: 2618436 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630996 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:58

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:59

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:60

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:61

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:63

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:64

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:65

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:68

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:69

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:70

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:71

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:72

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:73

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:74

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:75

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:76

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:77

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:78

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:79

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:80

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:81

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:82

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:83

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:84

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:56 Snr:85

Bestemmelse om opphold- og ferdselsrett på

anmerket areal

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2021 - Dokumentnr: 1374980 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om fri ferdsel- og oppholdsrett

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2025 - Dokumentnr: 278041 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

24.02.2020 - Dokumentnr: 2146231 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 495/86240

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630930 - Bestemmelse om parkering

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

3 parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering for boligseksjonene

12 parkeringsplasser forbeholdt bolig- og næringsseksjonene

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bolig med parkeringskjeller -

eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 246 / 50 / 0 / 0 foreligger, datert 21.11.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei med privat innkjørsel inn på eiendommen.

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål - bolig, forretning og kontor.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

[https://www.lillestrom.kommune.no/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/)

[samfunnsutvikling/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/)

[kunngjoringer-av-planer-og-horinger/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/)

[varsel-om-oppstart-av-planarbeid](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/)

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

[https://www.lillestrom.kommune.no/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/)

[samfunnsutvikling/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/)

[kunngjoringer-av-planer-og-horinger/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/)

[offentlig-ettersyn-av-arealplaner/](https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/)

Ihht. opplysninger hentet fra Geodata er eiendommen:

- I et område under marin grense.

- Et område med aktsomhetsgrad for kvikkleireskred.

- Med stor mulighet for marin leire.

- I et område med moderat til lav aktsomsetsgrad

for radon.

- I et område under støykraft sone 1 - sentrumsformål.

Adgang til utleie

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

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
82 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 850 (Omkostninger totalt)
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tverrveien 3, 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 246, bnr. 50, snr. 46

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1692

Referansenummer: PN1576

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Karianne Malnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

13.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 2 sprekke glass i stue. Det opplyses om at de skal skiftes i regi av sameiet. Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags isolasjonsglass. Delvis innglasset balkong og åpen balkong. Betongkonstruksjon. Trespaltebord på gulv.

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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislatt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass. Speilskap med belysning. Tørkebenk og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

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 malte glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert

kjøl/fryseskap og 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 med varmegjenvinning.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten blir oppvarmet via vannbåren varme i gulv.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

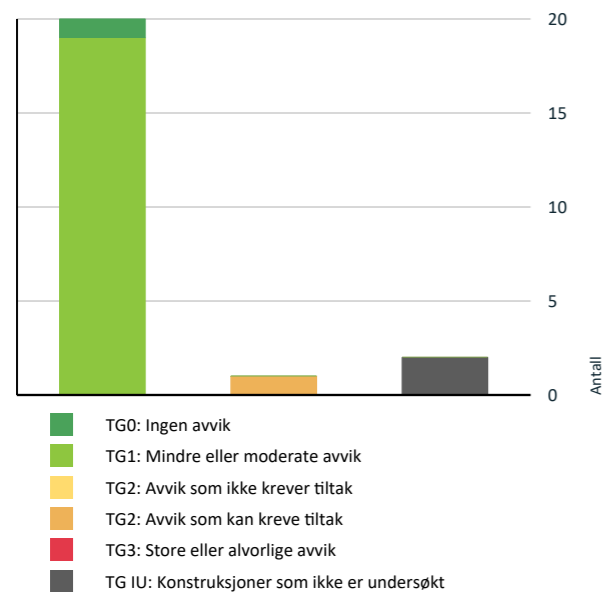
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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.

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 > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 2 sprekte glass i stue. Det opplyses om at de skal skiftes i regi av sameie.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags isolasjonsglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis innglasset balkong og åpen balkong. Betongkonstruksjon. Trespaltebord på gulv.

Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes og lakkas for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

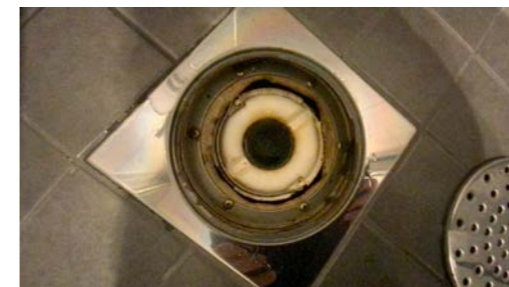
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 fra underkant dørterskel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



TG RJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet via vannbåren varme i gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
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, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

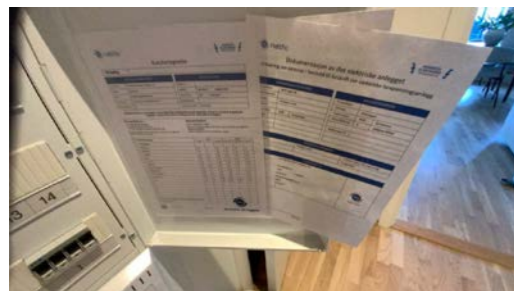
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Teg 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/49 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 3 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 11 740

Konklusjon markedsverdi 3 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrveien 11 ,1920 SØRUMSAND 47 m ² 2017 1 sov	06-08-2023	3 350 000	3 375 000		3 375 000	71 809
2 Tverrveien 3 ,1920 SØRUMSAND 51 m ² 2020 1 sov	20-03-2024	3 500 000	3 500 000		3 500 000	68 627
3 Tverrveien 2 ,1920 SØRUMSAND 46 m ² 2009 1 sov	01-05-2024	2 500 000	2 350 000	690 431	3 040 431	66 096
4 Tverrveien 2 ,1920 SØRUMSAND 50 m ² 2009 1 sov	03-08-2023	2 450 000	2 300 000	730 025	3 030 025	60 600

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.	46 548
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 770 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 770 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 330 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 530 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	49		5	54	4
Kjeller		5		5	
SUM	49	5	5		4
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Karianne Malnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	50		46	3925 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tverrveien 3

Hjemmelshaver

Malnes Karianne

Kommentar

Boligselskap

LINJEKVARTALET 2
BOLIGSAMEIE

Felles formue

Kr. 11 740 31.12.2024

Eierandel

495 / 86240

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

925237159

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 020 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PN1576>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250078	
Selger 1 navn	
Karianne Malnes	
Gateadresse	
Tverrveien 3	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: KM

2

Document reference: 1106250078

Document reference: 1106250078

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Hele blokken har blitt behandlet mot skjeggkre i 2023. Det er PELIAS Norsk skadedyrkontroll som har utført arbeidet.

Document reference: 1106250078

Tilleggs kommentar

To av vinduene i stuen er sprukne på grunn av termisk brudd. Dette vil bli utbedret før overlevering til kjøper.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1106250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Malnes	2caeda4f569a958924b156b 01b23c31343857e57	10.03.2025 13:12:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250078

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

Nabolagsprofil

Tverrveien 3 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	1 min 0.1 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	20 min 1.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	3 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

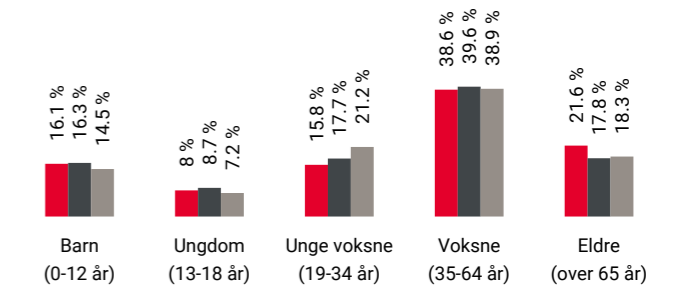


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	11 min 0.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	20 min 1.5 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare


Rema 1000 Sørumsand	1 min
Coop Extra Sørumsand	2 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 98/100

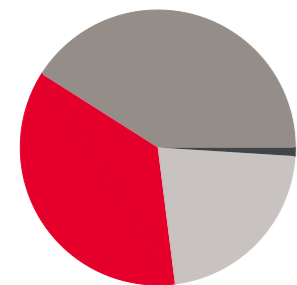
 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport





-  Bingsfoss ungdomsskole 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Bingsfosshallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Spent Sørumsand 0 min 
-  Trento Sørumsand 4 min 

Boligmasse

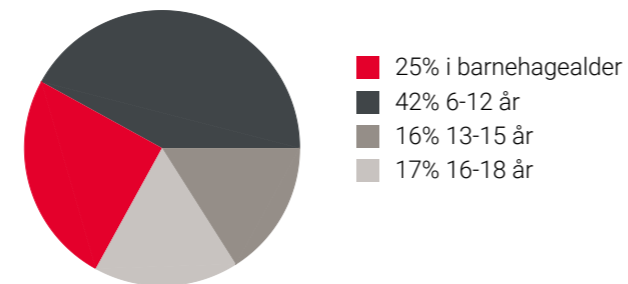


- 36% enebolig
- 1% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

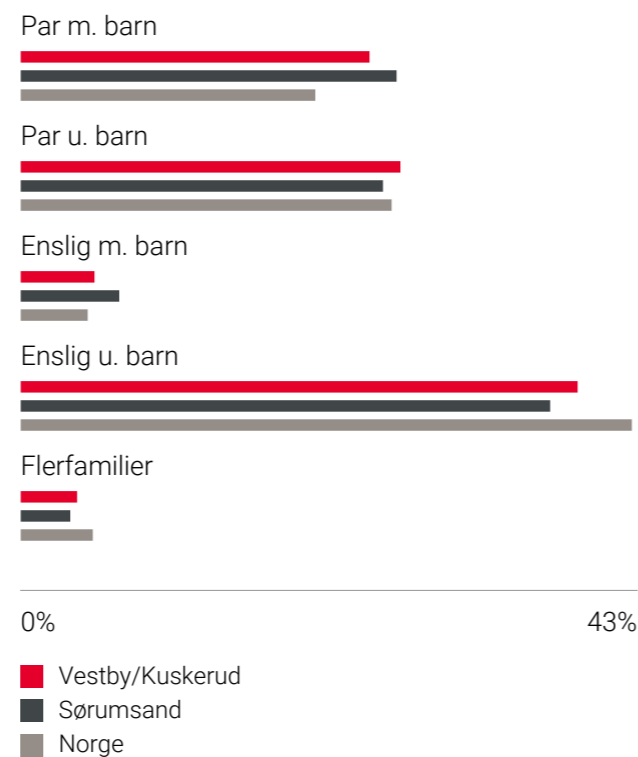
Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter 3 min 
-  Vitusapotek Sørumsand 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

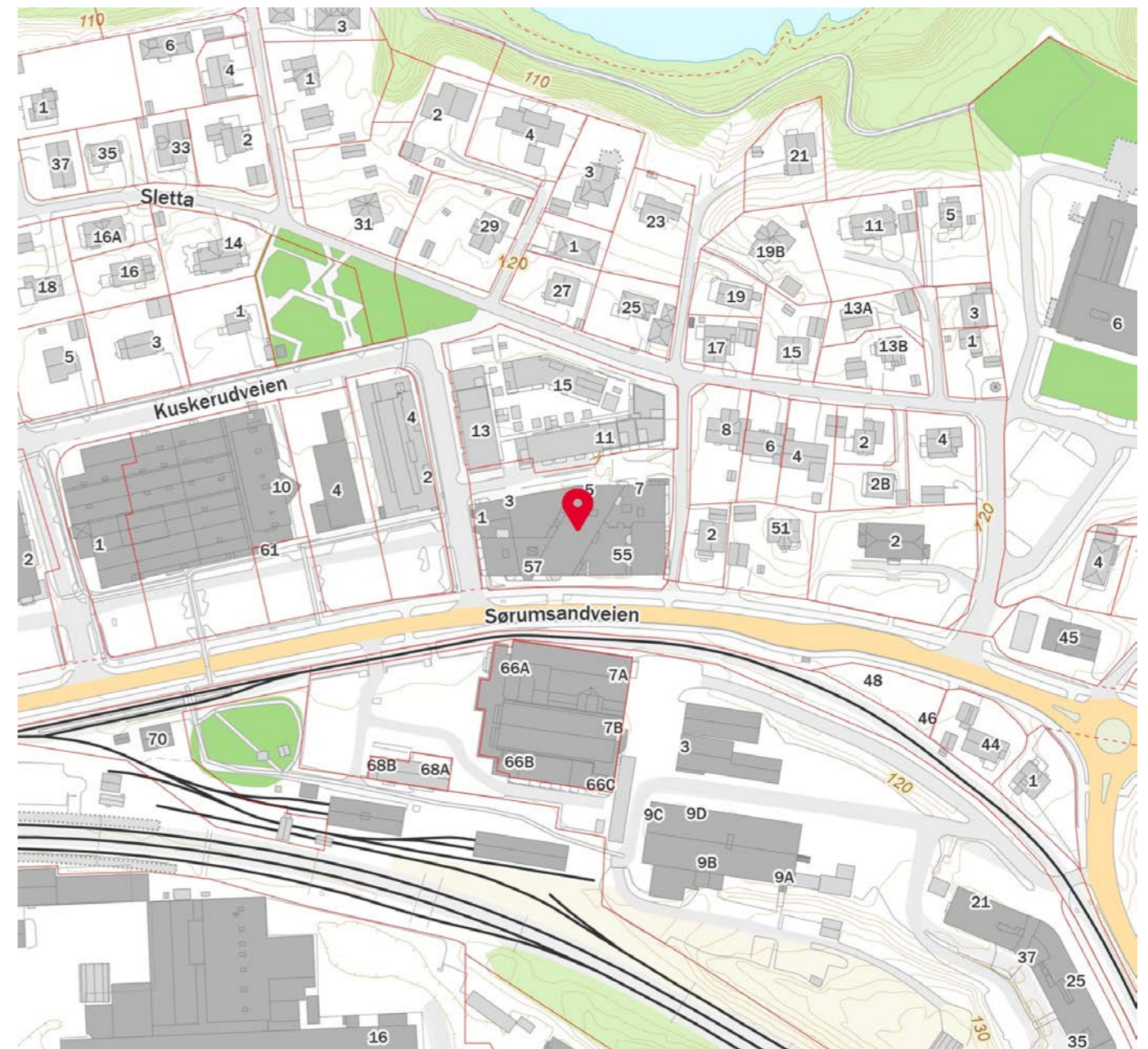


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

Generert 06.03.25
 Vår ref.: 5065 / 46
 Meglers ref.:
 1106250078

Boligopplysninger

Seksjon	46	Bolignr	H0402
Boligselskap	5065 LINJEKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE	Etasje	4.etg
Adresse	Tverrveien 3, 1920 SØRUMSAND	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Karianne Malnes	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 06.03.25: kr 3 879,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Akonto fjernvarme	740	740	740	740	740	740
Akonto vann- og avløpsavgift	524	524	524	524	524	524
Fastavgift vann, avløp og renovasjon	593	593	593	593	593	593
Felleskostnader - Bolig	1 572	1 572	1 572	1 572	1 572	1 572
Kabel-Tv/Internett	450	450	450	450	450	450
Total	3 879	3 879	3 879	3 879	3 879	3 879

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5065 LINJEKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE (orgnr. 925237159)
Antall enheter	83
Styrets e-post	styretlinjekvartalet2@gmail.com
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Eika Forsikring AS (Polise 1258865)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	246/50
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 20,00
Formue	kr 11 740,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Felleskostnadene er inkl varmt vann og fyring som betales med akonto beløp. Avregnes 2 ganger pr år. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier. Noen av seksjonene har garasje plass i næringsseksjon snr. 84

Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no

Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Vedtekter

for

Linjekvartalet 2 Boligsameie (org. nr. 925 237 159)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet 24.02.20 og sist endret i ordinært årsmøte 08.06.21.

§ 1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Linjekvartalet 2 Boligsameie

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

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

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

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

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

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes 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, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne 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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også

utleie av parkeringsplass(-er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

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

2-3 Felles veiadkomst

Linjekvartalet Boligsameie har tinglyst adkomstrett på felles nedkjøring til garasjeanlegg.

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

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

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

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

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheter kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fasader og balkonger.

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

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

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

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen (e).

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

Næringsseksjonen(e) har egne innganger til sine arealer.

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

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

3-2 Trivselsregler

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

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, forsikring, TV og internett, kommunale avgifter (hvis kommunen fakturerer sameiet), drift av fellesarealer, o.l

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

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

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

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

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

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

5-2 Kostnader som fordeles på næringsseksjoner

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

5-3 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

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

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-5 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

Dersom boligseksjonen eies av flere, kan det være maks én styrerepresentant fra hver boligseksjon.

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

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

Styreleder velges for ett år. Øvrige styremedlemmer velges for to år og varamedlemmer for ett år. Valgkomité velges for 2 år. Valgkomiteen velger selv sin leder.

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret sender lovbestemt varsel om møtedato og forslagsfrist til årsmøte med minst én -1- måneders varsel.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Konstituering *)
- Årsberetning fra styret
- Årsregnskap m/ revisors beretning
- Godtgjørelse til styret
- Orientering om budsjett
- Innkomne forslag
- Valg av styre samt, medlemmer til valgkomiteen.

*) Godkjenning av innkallingen, valg av møteleder, kontroll av fremmøte, valg av protokollfører, valg av minst en sameier til å undertegne protokollen, godkjenning av dagsorden.

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

TRIVSELSREGLER

(Fastsatt 14. april 2021)

1. Formål / styrets ansvar

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

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

- a) **HMS**
 1. Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
 2. Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
 3. Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege. Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader.
- b) **Brann**
 1. Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander på svalgang / trapper som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, rullatorer, bårer etc. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje.
 2. Branndetektorene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle. Alarmen er direkte tilknyttet Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR).

3. Alle leiligheter er utstyrt med røykdetektor, sprinkleranlegg og pulverapparat. Drift og vedlikehold av røykdetektorer, ligger under styrets ansvar og skal vedlikeholdes av sertifisert personell.
4. Pulverapparat bør vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.
5. Brannører skal være lukket når de ikke er i bruk. Feil på dører og døråpnere skal meldes styret snarest.
6. Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier bli belastet et gebyr fra NRBR (Nedre Romerike Brann og redningsetat). Dette gjelder alle personer som er gitt tilgang til leiligheten.

Dette i de tilfeller hvor NRBR fakturerer sameiet.

Eksempler på unødvendig utrykning er stekos og damp fra komfyr/stekeovn, tørrkoking, urent fettfilter over komfyr, damp fra dusj etc

Korrekt fremgangsmåte ved feil utløst brannalarm (står også beskrevet i boksen).

Innen to minutter må den **RØDE** knappen trykkes inn. Deretter luftes det ut i 5 minutter og den **GRØNNE** knappen trykkes inn.

Boksen er plassert i trappegang (se bilder) ved heis.

Husk at feilutrykning fra brannvesen belastes leiligheten som utløser alarm. Følger man prosessen over går ikke alarmen hos brannvesenet.

Husk å skru på kjøkkenviften, så trenger du antageligvis ikke å gjøre noe.

c) **Når brannalarmen utløses**

Hovedinngangen for brannvesenet er Tverrveien 5-7

1. **Oppmøtepunkt** er Tverrveien 2-4 (REMA 1000). Rømningsplan skal henge lett synlig på oppslagstavler. Alle beboere skal motta rømningsplan ved innflytting.
2. Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning. Samtlige beboere / gjester plikter å forlate området og stille på sameiets oppmøtepunkt.
3. Heis er ingen rømningsvei - når alarmen utløses sklir heisen automatisk ned til 1. etasje.
4. Rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede kan stille seg godt synlig på svalgang slik at brannmannskapet kan hente de ned om nødvendig. Beboere skal ikke bære eller på annen måte frakte ned bevegelseshemmede for å unngå farlige situasjoner.

d) **Grilling og oppbevaring av gassbeholdere**

1. Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill og fakler forbudt på balkong, takterrassene og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. 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 sportsbod er strengt forbudt. Gass er tyngre enn luft, ved en eventuell lekkasje vil gassen samle seg nede langs gulvet og kun en liten gnist kan antenne den.

3. Ro og orden

- a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.
- a) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00.
- b) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeider o.l. etter kl. 20.00. Lørdager skal støyende arbeider kun foregå mellom kl. 10.00 - 17.00. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.
- c) Musikkøvelser, lydanlegg, TV o.l. må ikke være til sjenanse for naboer.
- d) Man skal unngå lek / støyende aktivitet innendørs som kan være plagsomt for naboileiligheter.
- e) Fotballspill / ball / lek med skateboard o.l. skal ikke skje i gårdsrommet da dette forårsaker stor slitasje på vegger og interiør, samt skaper mye støy mellom blokkene.

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

4. Leiligheter

- a) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, inkl. balkong.
- a) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 4.1; «Seksjonseiers vedlikeholdsplikt». Mer informasjon om vedlikehold finnes i boligpermen.
- b) 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.
- c) Dekoder til kabel-TV og annet utstyr som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.
- g) **De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt**
 1. Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.
 2. Sluk og avløp skal renses regelmessig.
 3. Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken. Selv om fett er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etterhvert tette rør som kan påføre sameiet en stor kostnad.
 4. Service på ventilasjonsanlegget skal skje hvert år. Dette ligger under styrets ansvar, unntaket er hvis seksjonseier ikke følger opp styrets tilbud om service.-
- h) **Balkong & terrasse**
 1. Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander på glassgelender. Glassgelender er heller ikke dimensjonert for å sitte eller klatre på. Eventuelle skader oppstått av ovennevnte vil bli påkostet seksjonseier.
 2. Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk / avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.
 3. Balkongflagg skal monteres etter oppgitt plassering. Informasjon fås hos styret eller på våre nettsider.
 4. Alle markiser og screen (utvendig rullgardin for vinduer) skal være enhetlig. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.
 5. Det skal ikke kastes søppel eller sigarettneiper / snusputer fra balkong.
 6. Risting av tepper fra vindu og balkong skal unngås mht beboere i etasjene under.
 7. Vask av balkonggulv må foregå slik at beboer under ikke blir plaget av vannsøl. Det er ikke tillatt å spyle eller vaske gulvet med rennende vann.
 8. Man er pliktig til å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke plager naboer eller siver inn i naboens ventilasjonsanlegg.

5. Oppføring av hagestue/ pergola på terrasse

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

- Seksjonseier må søke styret med tegninger/skisser
- Seksjonseier må selv søke kommunen om tillatelse til å sette opp hagestuen/ pergolaen
- Hagestuen skal oppføres i tilknytning til utvendig vegg
- Hagestuen skal være identisk for alle, med en størrelse på rundt 12-15 m2. Fargekoden på ramme er «antrasittgrå» og med klart glass
- Samtlige kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

- Montering må skje av faglig autorisert firma som følger føringer fra entreprenør for montering av hagestuer/ pergolaer. Eventuell følgeskader ved oppsett av hagestue/pergola må dekkes av seksjonseier.
- Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.

6. Fellesarealer

- Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.
- Fellessarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
- Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
- Fellessarealer skal til enhver tid holdes ryddig. Dette gjelder også sigarettneiper / snusputer.
- Det er ikke tillatt med sigaretttrøyking og bruk av åpen ild på felles takterrasse.
- 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.
- Navneskilt på postkasser skal være enhetlige. Mål fås av styret eller på våre nettsider.
- Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong.
- Det skal ikke oppbevares mat eller dyrefôr ute på balkonger eller boder mht mus / andre skadedyr.
- Det er forbudt å grave eller slå gjenstander ned i plen eller blomsterbed i gårdsrommet, da det er fare for å ødelegge membranen som kun ligger rundt 25 cm under bakkenivå.
- Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater / oppslag andre steder på eiendommen enn på plakattavler.

7. Garasjeanlegg

- Garasjeanlegg / boder**
 - Garasjeanlegg og tilhørende sportsboder inngår i fellesareal og ligger under styrets mandat.
 - Røyking forbudt i garasjeanlegget.
 - Biler med mye snø på karosseriet må kostes fri for snø før man kjører inn i garasjen.
 - Avskiltede biler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Dispensasjon kan gis av styret.
 - Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom for barn / ungdom.
- Biloppstillingsplasser**
 - De fleste seksjoner disponerer en oppmerket p-plass/sportsbod med eksklusiv rett til å bruke. For noen leiligheter medfølger ikke p-plass.
 - Styret har mandat til å endre tildelingen av p-plasser/boder. Endring av plasser vil kun skje om en seksjonseier har behov for HC-plass. Det vil ikke skje endringer før en seksjonseier eller annen person registrert på samme adresse/seksjonsnummer, søker om plass. Søknad om HC-plass må sendes styret med dokumentasjon (HC-bevis). HC-plasser tildeles etter grad av uførhet.
 - Bilen skal parkeres innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
 - Man skal ikke benytte seg av biloppstillingsplasser som ikke er i bruk uten avtale med eier.
 - En biloppstillingsplass er ingen lagringsplass.
 - Ladeuttak for el-bil er etablert. Eier må selv bestille abonnement iht gjeldende rutiner å dekke kostnader til strøm og vedlikehold.

b) Gjesteparkering

- Parkering skal ikke overskride 24 timer. Det er ikke anledning for sameiets beboere å benytte gjesteparkeringsplassene.
- Alle biler skal ha gyldig gjesteparkeringsbevis synlig i bilens frontrute. Biler som ikke har gyldig p-bevis vil bli bøtelagt for bileiers regning.

8. Avfallshåndtering

- Sameiet har felles avfallshåndtering på egen grunn.
- Sameiet har kildesortert avfallshåndtering i avfallsbrønner:
 - Husholdningsavfall sorteres i grønne poser og kastes i vanlige avfallsbrønner.
 - Annet avfall, inklusive plastikk, skal også kastes i vanlig avfallsbrønn.
 - Papp / papir skal flatpakkes og kastes i papirbrønn.
 - Glass og metall skal kastes i glasscontainer.
- Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor søppelbrønnene.
- Beboere må selv frakte gjenstander som ikke skal i våre søppelcontainere til nærmeste gjenvinningsstasjon: Sørums gjenvinningsstasjon, Fossumveien, Sørumsand. Se www.roaf.no for åpningstider.
- Grønne poser for organisk avfall er tilgjengelig i garasjeanlegget.

9. Nøkler og låssystemer

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

10. 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 registreres hos 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 i størst mulig grad at hund gjør fra seg eller markerer i gårdsrommet.

11. Eierskifte og fremleie (utleie)

- Sameiet er lovforpliktet til enhver tid å sitte med oppdaterte lister over hvem som bebor sameiet. Dette inkluderer også leieboere (hovedleietager).
- Ved fremleie av seksjon plikter seksjonseier å informere styret om navn, telefonnummer og epostadresse på hovedleietager. Informasjonen skal være styret i hende før innflytting.
- Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leieboer mottar viktig informasjon og setter seg inn i sameiets regler.

- d) Ved behov for ytterligere biloppstillingsplass må dette ordnes beboerne imellom. Utleier må varsle styret om hvem som disponerer plassen slik at leietaker enkelt kan nås ved behov.
- e) Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til andre enn de som er tilknyttet sameiet.

Vedlegg 1.

Vedtekter for Linjekvartalet garasjesameie.

§ 1

Navn, eiendom og formål

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

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 46, bnr. 50, snr. 84, i Sørums kommunen («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

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

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

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

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 84 andeler i snr. 84,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

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

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

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

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

Linjekvartalet 2 Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Linjekvartalet Boligsameie 2 har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har

for øvrig lik rett til å utnytte garasjeleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 **Rettslige disposisjoner**

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

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4 **HC-plasser og lading av el-bil**

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

Bytterett gjelder ikke følgende parkeringsplasser nr. 74, 77,79, 80, 81, 82, 83, 86, 88 ,89 ,90 og 91, da det er tinglyst avtale om delt bruk mellom sameiet og næring.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

§ 5 **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

§ 6

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkelåpner

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

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

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

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

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

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

§ 7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

§ 9

Forholdet til sameieloven

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I LINJEKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

Det kalles til ordinært årsmøte i Linjekvartalet 2 Boligsameie. Møtet vil avholdes **mandag 6. mai 2024 klokken 18:00** i Festiviteten, Vendom 2, 1920 Sørumsand.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et samlet overskudd på kr 25.776 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital.

4. BUDSJETT FOR 2024

Det er fremlagt et budsjett for 2024, det fremgår i årsregnskap 2023 i kolonnen til høyre.

Styret ber årsmøtet ta budsjettet til orientering:

Årsmøtet tar budsjett 2024 til orientering.

5. FASTSETTELSE AV HONORAR

Godtgjørelse til styret forslås satt til kr 120.000 som fordeles internt i styret. Styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 120.000 iht signert avtale som kommer i tillegg.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

6. GODTA MOTTATT TILBUD FOR REKLAMASJONSSAKER FRA ANSVARLIG UTBYGGER

Sameiet har utestående reklamasjonssaker med ansvar utbygger Linjekvartalet Bolig AS. Utbygger har kommet tilbake med et forslag på løsninger som ikke tilfredsstiller de kravene sameiet har fremmet, men en rettslig tvist er forbundet med en risiko og kan koste sameiet betydelige summer. Årsmøtet anbefales å godkjenne mottatt tilbud om minnelig løsning, men styret forsøker å forbedre tilbudet.

Nærmere informasjon om saken er beskrevet under årsberetning/styrets arbeide som eget punkt med vedlegg.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å akseptere mottatt tilbud om minnelig løsning fra Linjekvartalet bolig AS.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Posisjon	Navn	Mandatperiode
Styreleder:	Eivind Schackt	2024
Styremedlem:	Roger Flatla	2024
Styremedlem:	Berit Synnøve Seem	2024
Styremedlem:	Gunnar Vangen	2025
Styremedlem:	Lisa De Bruyne	2025
Varamedlem:	Sigbjørn Lund	2024
Varamedlem:	Henrik Andersen	2024

Valgkomiteen har bestått av Randi Emilsen og Tore Møllegård, deres mandat periode løper til ordinært årsmøte 2025.

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

A. Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Eivind Schackt stiller til gjenvalg for 1 år

B. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Roger Flatla stiller til gjenvalg for 2 år

C. Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Berit Synnøve Seem stiller til gjenvalg for 2 år

D. Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Sigbjørn Lund stiller til gjenvalg for 1 år

E. Valg av varamedlem for 2 år

Ronald Skorstad stiller til valg for 2 år

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

INNKOMNE SAKER

8. ÅRLIG DELING AV INFORMASJON OM BEBOERE

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Dagens styre har avstått fra å dele informasjon om eier- og leietakerstatus for leiligheter i sameiet, med henvisning til at GDPR ikke tillater slike opplysninger å bli delt. Vi ser verdien av åpenhet og transparent kommunikasjon og i den forbindelse tok vi kontakt med Huseierne og mottok følgende svar: «Informasjon om hvem som eier hvilke seksjoner i sameiet er allerede offentlig tilgjengelig, og det er ingen grunn til å holde denne informasjonen hemmelig.

Likevel er det ingen plikt for styret å distribuere e-postadresser eller telefonnumre. Du ønsker å

vite hva årsmøtet kan gjøre for å pålegge styret å dele informasjon. Vi vil foreslå at det legges frem et forslag om å sende ut en årlig liste med navnene på alle som eier eller leier en seksjon, i forbindelse med innkallingen til årsmøtet. «Svaret er signert av Anders Leisner, Advokat MNA, Fagansvarlig i Huseierne» Basert på dette, foreslår vi å oppdatere sameiets vedtekter, paragraf 8-3 (Innkalling til årsmøte) med ny tekst: "Innkalling til årsmøtet skal inkludere en liste over både eiere og leietakere av seksjoner, og sendes ut til alle seksjonseiere. "

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiets vedtekter, paragraf 8-3 (Innkalling til årsmøte) skal tillegges en ny tekst "Innkalling til årsmøtet skal inkludere en liste over både eiere og leietakere av seksjoner, og sendes ut til alle seksjonseiere. "

9. FORBUD MOT SALG AV SEKSJONER TIL JURIDISKE PERSONER

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Vi ser mange fordeler ved å hindre at eierseksjoner blir solgt til bedrifter. Dette kan styrke samholdet blant beboerne, minske risikoen for spekulasjon, gjøre kommunikasjonen lettere, skape en følelse av fellesskap og gi oss bedre kontroll over miljøet i sameiet. Økonomisk sett kan dette stabilisere eiendomsverdien, redusere risikoen for uønsket kommersiell utnyttelse og gi økt langsiktig økonomisk stabilitet for sameiet.

Vi har også tatt kontakt med Huseierne for å få råd og veiledning om hvordan vi praktisk kan gjennomføre dette. Nedenfor svar fra Huseierne: «Utgangspunktet er at eierseksjonssameier på årsmøtet kan vedta forbud mot salg til juridiske personer i vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 24. Det følger imidlertid av § 24 fjerde ledd at et slikt forbud likevel ikke vil hindre salg av seksjoner til visse juridiske personer. Disse er staten, fylkeskommuner, kommuner og selskaper eller stiftelser som har til formål å skaffe bolig, og ledes, kontrolleres eller har inngått en avtale med disse institusjonene.» Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne Dersom årsmøte godkjenner saken kan § 2. Rettslig råderett 2-1 Rettslig råderett oppdateres med ny tekst: «Det er forbud mot salg av seksjoner til rettslige personer».

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiets vedtekter, paragraf 2. Rettslig råderett oppdateres med ny tekst «Det er forbud mot salg av seksjoner til juridiske personer».

10. STYRETS MYNDIGHET TIL Å GODKJENNE SALG OG UMLEIE AV SEKSJONER

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

I tillegg mener vi at det er hensiktsmessig at styret får godkjenne salg og utleie av seksjoner. Noen av fordelene kan være bedre styring av sameiets atmosfære, sikring av felles interesser, og hindring av uønsket kommersiell utnyttelse. Dette gir også styret muligheten til å vurdere om salg eller utleie er i tråd med sameiets mål og regler.

Vi har spurt Huseierne om råd og veiledning i saken og fikk følgende svar: «Det følger videre av eierseksjonsloven § 24 tredje ledd at et sameie kan vedta at styret må godkjenne en erverver eller leier av en seksjon. Det er imidlertid kun adgang til å nekte samtykke til erverv eller utleie dersom det foreligger en saklig grunn ved erververen eller leietakeren. Det følger av forarbeidene at dette for eksempel kan være manglende evne til å betale felleskostnader til sameiet eller at personen er kjent for å skape bråk, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 165. I tillegg vil det ikke foreligge saklig grunn dersom nektelse skjer på bakgrunn av kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne,

seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk, jf. eierseksjonsloven § 6.» Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne.

Dersom årsmøtet godkjenner saken, kan enten paragraf 7-4 om styrets beslutningsmyndighet oppdateres med relevant tekst, for eksempel 'Styret skal godkjenne salg og utleie av seksjoner'. Setningen kan også medtas i § 2 om rettslig råderett.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Paragraf 7-4 om styrets beslutningsmyndighet oppdateres med relevant tekst, for eksempel 'Styret skal godkjenne salg og utleie av seksjoner'. Setningen kan også medtas i § 2 om rettslig råderett.

11. REGULERING AV DYREHOLD I VEDTKETER

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Vi har observert en betydelig økning i antall hunder i vår oppgang, samtidig som vi har lagt merke til at dyreeiere får besøk av andre gjester med hunder, og til og med passer andres hunder som ikke er bosatt i sameiet. Dette har ført til en situasjon der antallet hunder i vår oppgang har økt uten tilstrekkelig regulering, og resultert i ulike utfordringer, inkludert urenslighet, allergiske reaksjoner og generelle trivselsproblemer.

Til tross for gjentatte henvendelser har vi dessverre ikke oppnådd ønsket respons fra dyreeierne. Videre har vi blitt informert om alvorlige hendelser, som angrep på både dyr og mennesker, noe som ytterligere understreker behovet for regulering. Denne utviklingen har potensielt negative konsekvenser for miljøet og trivselen i oppgangen vår, lukt og urenslighet i fellesområdene, og uønskede situasjoner for beboere med allergier eller spesielle helsehensyn, mennesker som er redde for hunder, og servicemedarbeidere – både de som har ansvar for renhold i sameiet og helsepersonell som oppsøker eldre.

For å takle disse bekymringene på en mer effektiv måte, foreslår vi å begrense antallet hunder eller katter per leilighet til én, samtidig som vi begrenser antallet dyr totalt i hver oppgang. For eksempel kan det være hensiktsmessig å ikke tillate hunder i etasjer der allergikere bor, eller ikke tillate hunder i hele oppgangen. Det er vanlig praksis at hundeeiere som allerede har hunder får beholde dem, men begrensningene gjelder for nye eiere eller leietakere.

Disse endringene er ment å sikre et harmonisk og trivelig sameiemiljø for alle beboere, samtidig som vi tar hensyn til dyrehold og individuelle behov. Vi håper at disse tilpasningene vil bidra til å løse de nevnte utfordringene og skape et positivt bomiljø for alle.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Det foreslås å begrense antallet hunder eller katter per leilighet til én, samtidig som vi begrenser antallet dyr totalt i hver oppgang. Det er vanlig praksis at hundeeiere som allerede har hunder får beholde dem, men begrensningene gjelder for nye eiere eller leietakere.

12. REDEGJØRELSE TIL ÅRSMØTET OM SAMEIETS ØKONOMI

Innsendt av Ingrid B, Øye, Svein Arne Vold, Berit Kjeldseth Arntzen og Steinar Gravås

Det har kommet inn spørsmål hvor det ønskes svar på spørsmål om sameiets økonomi. Den innmeldte saken med spørsmål finnes vedlagt innkallingen og spørsmålene er besvart av styret som en del av årsberetningen. Eventuelle avklaringer eller tilleggsspørsmål vil besvares av styret i

årsmøtet.

Saken er en orienteringssak.

13. REDEGJØRELSE FOR STATUS OG FREMDRIFT I REKLAMASJONSSAKENE

Innsendt av Ingrid B, Øye, Svein Arne Vold, Berit Kjeldseth Arntzen og Steinar Gravås

Mange seksjonseiere er sterkt bekymret over kostnadsutviklingen i sameiet. Det vises til flere engangsinnbetalinger av fellesutgifter og 10 % økning av fellesutgiftene fra 1.januar.

Det ønskes en redegjørelse av status og fremdrift som gjelder reklamasjonssakene sameiet har med ansvarlig utbygger. Den innmeldte saken er vedlagt innkallingen.

Det fremgår et eget avsnitt under styrets årsberetning som redegjør for saken, det er også lagt frem et forslag til vedtak om stevning av utbygger om nødvendig.

Saken er en orienteringssak.

ÅRSBERETNING 2023

Årsregnskap 2023

Godkjent og revidert årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. Det viser totale driftsinntekter for sameiet på kr 3.404.618, og et samlet årsresultat på kr 25.776. Av dette utgjør inntekter for bolig kr 2.936.048 med et resultat på kr 151.809. For næring utgjør inntekter kr 468.570 med negativt resultat kr -126.034.

I 2023 var det nødvendig å innhente ekstra kapital til sameiet hvor det ble innbetalt kr 600.004 fra bolig, og kr 75.000 fra næring. Begge poster inngår under driftsinntekter som ekstraordinære felleskostnader, for nærmere informasjon se note 1. i regnskapene.

Ved sammenligning av regnskapet i 2023 så vær oppmerksom på at budsjettet for 2023 er det originale budsjettet som ble fremlagt og signert sammen med regnskapet for 2022. Revidert budsjett som ble presentert ved ekstraordinært årsmøte 2023 er vedlagt innkallingen.

De større avvikene i 2023 mot faktiske kostnader 2022 er primært lønnskostnad (honorar til styret), og reparasjon/vedlikehold. Honorar i 2023 består av styrehonorar for forrige styre med kr 200.200 + arb.avg, og kr 80.000 + arb.avg. for innleid styreleder i 2023.

Reparasjon og vedlikehold har flere større poster som ikke var i budsjett for 2023. De største postene er fasadevask som ble gjennomført med 276TNOK, og utbedringer av fjernvarmeanlegget med ca. 117TNOK som er relatert til ombygning og installasjon av nye målere for korrekt fordeling av forbruk i sameiet.

Kostnader for juridisk rådgivning inkluderer advokatkostnader og fagkyndig bistand fra OPAK i forbindelse med reklamasjonssakene mot utbygger. Bokført kostnad er 141TNOK i 2023. I 2022 var kostnaden 143TNOK hvor beløpet inkluderer forsikringsdekning for hele året. I 2023 var fakturerte kostnader for rådgivning totalt 464TNOK hvorav 141TNOK ble belastet sameiet, resterende ble dekket av forsikringen. Dekningsrammen fra Eika forsikring på 400TNOK ble passert under høsten 2023 så sameiet har etter dette måttet betale alle kostnader i sin helhet.

Kommunale avgifter er belastet med 108TNOK i vann og avløpskostander (VA) i 2023 som ikke ble

belastet seksjonseiere. Nærmere redegjørelse for VA fremgår under styrets arbeide.

Kostnaden for energi og fyring ligger noe over 2022 hvorav strøm er 63TNOK lavere, og fjernvarme 105TNOK høyere. For bolig er strømkostnaden 51TNOK lavere sammenlignet med 2022 pga. lavere forbruk, og lavere kostnad pr kWt. Fjernvarme ligger på samme nivå som 2022 med 299TNOK og forbruket i kWt økte med 4,5% i 2023. Andel fjernvarme for næring er 107TNOK høyere sammenlignet med 2022 og fordelt etter brøk i 2023.

Kostanden for bredbånd og TV økte 36TNOK i 2023, men avtalen med Telenor ble reforhandlet og kostnaden ble senket fra kr 499/mnd./seksjon til kr 449 fra 1. november 2023. Det er ingen høyning i 2024.

Vaktmestertjenester er totalt 551TNOK i 2023 hvorav 513TNOK er iht driftsavtalen med Sørums drift (SD). Øvrige kostander er ekstra arbeid utført av SD. Styret har forsøkt å redusere den faste avtalen for vaktmestertjenester, men vi kom ikke videre i saken. Det skal gjøres et nytt forsøk i 2024 og samtidig vurdere en timebasert avtale istedenfor en fast med fast honorar.

Forsikring er belastet regnskapet med 169TNOK. Den faktiske kostnaden i 2023 er 213TNOK, men det ble kostnadsført for mye forsikringskostnader i 2022 som er justert i 2023.

Sameiet har fremdeles en anstrengt likviditet. Mange serviceavtaler blir fakturert i begynnelsen av året, og fjernvarmekostnaden er som høyest i perioden november-mars. Hele batteripakken til sameiets strømbak-up (UPS) måtte også byttes under vinteren som var en kostnad på 75TNOK.

Per 31.03.24 hadde sameiet en likviditet på 263TNOK, men det inkluderer en støtte finansiering fra Bori på 300TNOK frem til 31.08.24. Styret fikk også en utsettelse på betaling for vann og avløp i 2023/2024 på totalt 199TNOK som er fordelt på 2 betalinger (31/3 og 31/5).

Likviditeten vil suksessivt bli bedre utover våren, sommeren og høsten, men det er noe usikkert om sameiet kan opparbeide tilstrekkelig likviditet for neste vinter og kvartal 1 2025. Styret vil komme tilbake i denne saken senere og etter avregningen for fjernvarme pr 30.06.24.

Det er ikke gjort noen avsetninger til vedlikeholdsfond da sameiet for tilfellet har begrenset likviditet. Overskudd i 2023 er ført mot sameiets egenkapital som er separat for bolig og næring, se balanseregningen og note 10.

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

STYRETS ARBEIDE

Styret har jobbet med et antall saker det siste året hvor de største sakene har vært å få kontroll på sameiets økonomi, reklamasjonsaker mot utbygger, og fjernvarmeanlegget. Utover dette har det bl.a. vært saker relatert til Sørums Drift, forhandling av avtaler, ny tv og bredbåndsavtale, oppfølging med Bori og Lillestrøm kommune, reparasjon av dører, ventilasjon og filterbytte, snørydding, snøsmelte anlegget, vannlekkasjer, lansering av Lettstyrt, brannalarmer, sprinkleranlegg mm. Styret har også mottatt en del henvendelser fra noen beboere og til tider en del eposter til styret med spørsmål og forslag mm. Styret har også bistått beboere med hjelp når det har vært mulig.

Reklamasjonssaker mot utbygger

Sameiet har hatt flere pågående reklamasjonssaker mot Bakke/ØMF hvor flere er utbedret, men det gjenstår noen viktige saker. De største utestående sakene er manglende løsning på vannavrenning fra balkonger og svalganger mm. som foringer levetiden til trepanelet på fasaden. Den andre er klorider (salt) i betongveggene på nedre plan i garasjen og manglende beskyttelse i overganger mellom gulv og vegger som kan forårsake korrosjonsskader i armeringen på sikt.

Klorider i veggene er forårsaket av veisalt fra biler og en betongkvalitet i veggene (B30) som ikke er tilstrekkelig for å unngå opptrekk av salt/saltvann fra dekket i overgangen mellom dekke/vegg. Selve dekket har god betongkvalitet (B40) og det er ikke funnet avvik. Det er derimot en vanninntrenging gjennom en skjøt i gulvet på nedre plan som må utbedres ved injisering. Kloridutslag utover normalt nivå er registrert på 10cm høyde på veggen, prøver tatt på 30cm viste ikke unormale verdier. Det er ikke krav å legge hardplast (f.eks. epoxy) i en parkeringsgarasje, men anbefalt. Overgang mellom dekket og vegg bør derimot sikres. Det er lagt epoxy på plan 2 i garasjen, men dette er for å sikre at det ikke kan lekke ned til plan 1.

Utover disse punktene er det mindre reklamasjoner knyttet til lyskasser og vinduer som ikke er tette, tilkobling av ledelys som ikke er korrekt utført, samt noen etterarbeider på utbedring av betongskjøter på balkonger. Sameiet har heller ikke mottatt en ferdigattest.

Styret har gjort et antall forsøk på å komme til en minnelig løsning med ansvarlig utbygger. Det ble reetablert en dialog som tidligere var begrenset, men etter flere omganger med møter, befaringer og diskusjoner ble det igjen helt stille under vinteren. Utbyggers advokat har nå kommet med et tilbud som ikke dekker det behovet styret anser som nødvendig får å utbedre utestående reklamasjoner på en tilfredsstillende måte. Deres svar i reklamasjonssakene er vedlagt innkallingen.

Kort summert vil de sørge for at ferdigattest blir levert hvor det gjenstår en inspeksjon av kommunen knyttet rørføring for en gammel enebolig som lå på tomten.

De vil utføre noen mindre arbeider på nedre plan i garasjen for å sikre overgangen mellom dekket/vegg, men ikke reparere påførte skader i betongveggene som anbefalt av OPAK og sikre overgang mellom gulv og vegg tilstrekkelig. Rapport fra OPAK i 2023/2022 er vedlagt innkallingen.

Når det gjelder fasaden tilbyr utbygger en engangskompensasjon på kr 800.000 hvor sameiet selv tar hånd om montering av vannavrenningsløsning knyttet til balkonger og svalganger. Beløpet tar utgangspunkt i et tidligere estimat fra utbygger for å utføre arbeidet hvor sameiet skulle dekke 1/3. Det er ikke hensyntatt merverdiavgift (mva) som vil være et tillegg, og usikkert om beløpet er tilstrekkelig. Dette har vært et krav fra sameiet tilbake fra 2021 når OPAK gjorde en gjennomgang av hele fasaden, og var tydelige på at avrenningssystem må montres, rapporten er vedlagt innkallingen.

Sameiet har fremmet krav om bytte av panelet på fasaden da vi mener det ikke holder tilfredsstillende kvalitet med hensyn til de store mengder fuktighet det blir utsatt for, men det er blankt avvist. Utbygger henviser til at panelet som er montert er godkjent, men vedlikeholds kravet med fasadevask minst hvert annet år, helst hvert år må følges. De vedkjenner indirekte at manglende løsning for vannavrenning er en utfordring for fasaden som gjenspeiles i mottatt tilbud.

Til orientering er det ikke krav til løsninger for vannavrenning iht tekniske forskrifter, men det er

vanlig ved nybyggnasjoner i dag. Manglende vannavrenningssystem skal derimot ikke medføre potensielle skader eller forringe levetiden på eiendommen for øvrig.

Styret har fulgt opp med firmaer som utfører fasadevasker, byggentreprenører og Multiconsult hvor det viser seg at utfordringer med trepanel er et kjent problem. Hvis det ikke vedlikeholdes løpende er det risiko at det må byttes i løpet av 10-15 år. Trepanel har normalt kortere levetid sammenlignet med andre typer fasade. Utfordringen for sameiet er vedlikeholdet med fasadevask som vil koste sameiet rundt 300TNOK minimum annet hvert år. Sameiet har også fremmet krav at panelet burde males/beises som både vil forlenge levetiden, og fasaden vil fremstå på en bedre måte. Tilbakemelding fra utbygger er at dette ikke mulig da panelet er behandlet og maling/beis ikke vil feste. Det kan behandles med en viss type olje/impregnering.

Utgangspunktet til utbygger vinter 2023 var at de ikke aksepterte noen reklamasjoner unntatt ferdig attest, og utbedring av betongskjøter på balkonger som er gjennomført. Sameiet har således kommet et stykke videre, men det er ikke tilfredsstillende og hva vi ønsket.

Slik saken står nå har sameiet 2 valg, vi kan akseptere mottatt tilbud samt forsøke å forhandle frem en høyere beløp for etablering av vannavrenningssystem, og forhandle frem en utøket beskyttelse langs vegger/gulv på nedre plan i garasjen. Det andre alternativet at å ta ut en stevning og gå til sak mot ansvarlig utbygger for å kreve full utbedring av utestående reklamasjoner.

Styret har bedt vår advokat å gjøre en risikovurdering som er vedlagt. Som en enkel summering av notatet vil vi nok vinne frem i saken vedrørende en løsning for vannavrenning, men det er mere usikkert når det gjelder garasjen. Det er knyttet en betydelig kostnad til en rettslig prosess hvor det vil påløpe en kostnad på minimum kr 500.000 + mva. Skulle sameiet tape en rettslig prosess vil risikoen være mellom minimum kr 1.200.000 til 1.500.000 + mva. da vi må dekke motpartens saksomkostninger.

Styret har i tillegg gjennomført en ekstra vurdering av risikoen med nedre plan i garasjen med støtte fra Multiconsult, det er også tatt frem et kostnadsestimat av Oslo Murmester på utbedring av alle overganger mellom dekke og vegger på en tilfredsstillende måte. Etter gjennomgang av rapporter fra OPAK og befaring gjennomført 23. april er Multiconsult sin vurdering at det kan være en tung vei å gå hvis sameiet vurderer å forfølge saken rettslig. Selv om det er avvik i forhold til standardens bestemmelser for betongarbeider, må det gjennomføres en omfattende kartlegging og registrering for at dette kan dokumenteres i et omfang som et rettslig skritt vil kreve. Det er alltid en prosessrisiko knyttet til saker av denne karakter, og det er ikke vurdert som opplagt at sameiet vinner frem i en slik grad at de får dekket saksomkostningene av motparten. Enkelt summert er det anbefalt å gjøre opp med utbygger uten stevning.

Kostnadsestimatet for utbedring i av overganger mellom dekket og vegg nedre plan fra Oslo Murmester er

Som et tillegg, sameiet har noen svakheter som vil bli brukt imot oss. Fasadevask ble ikke utført før høsten 2023, og grundig vask av nedre plan i garasjen for å fjerne salt etter hver vinter er ikke gjennomført så langt, begge er avvik mot anbefalt/nødvendig vedlikehold.

Summering, styrets vurdering i reklamasjonssakene er å løse saken uten rettslige skritt og godta det tilbudet vi har mottatt. Styret vil forsøke å forbedre tilbudet.

Fjernvarme

Det er gjort en full gjennomgang av fjernvarmeanlegget inkl. kontroll av alle målere med avvik. I denne prosessen ble det avdekket målere som ikke virket, et antall målere som ikke hadde fjernavlesning, og forbruk av umålt fjernvarme. Styret har i samarbeide med Bravida og Ista utbedret alle avvik og fra 1. desember 2023 var alt på plass.

Manglende måleravlesninger har medført at sameiet ikke har hatt kontroll på fordeling av forbruk og hvor umålt forbruk er belastet felleskostnaden til sameiet. I de tilfeller hvor det har vært umålt forbruk i boliger er dette etter fakturert for perioden det gjelder basert på faktiske kostnader, og gjennomsnittsforkbruk pr kvm i sameiet. For næring er andel fjernvarme fordelt etter brøk i 2023, fra 2024 vil de belastes iht avlest forbruk.

Den totale kostnaden for fjernvarme var kr 992.200 i 2023 (kr 1.106.11 i 2022) med et forbruk på 745.068 kWt (714.641 kWt i 2023). Av den totale kostnaden ble 52% viderefakturert som avlest forbruk, resterende ble belastet sameiets felleskostnader.

Basert på avlesninger for perioden 30.11.23 til 31.04.24 med alle målere på plass ser forbruket det ut som følgende:

FORBRUK FJERNVARME KWT		30.11.23 - 31.03.24	01.01.24 - 31.03.24 (kvartal 1 2024)
Faktureret Akershus Energi	kWt	422,492	295,455
Bolig Varme	kWt	216,889	154,960
Bolig VV	kWt	23,070	21,407
Næring Varme	kWt	53,872	38,304
Næring VV	kWt	1,248	827
Garasje snøsmelt + vifter	kWt	29,834	20,436
Garasje varme	kWt	38,157	19,785
Sum	kWt	363,069	255,720
Differanse (varme fellesområder)	kWt	59,423	39,735
Total	kWt	422,492	295,455
Snittpris pr. kWt Akershus Energi	Kr	1.37	1.36

Sammenstillingen viser at sameiet nå har avlesning på 86-87% av forbruket som er en vesentlig forbedring mot tidligere. Ved gjennomgang av målere fant vi også at målt forbruk for oppvarming av garasjen var veldig høyt så styret justerte ned varmen i februar som ga et positivt utslag. Vifter ved innkjøringen på nedre plan ble også justert.

I 2024 har sameiet gått tilbake til a-konto innbetalinger for fjernvarme og avregninger som vil gjennomføres 2 ggr. i året pr 30/6 og 31/12. Avregningen gjøres av sameiet/styret og faktureres av Bori.

Vann og avløp

Sameiet mottok en avregning fra Lillestrøm kommune på kr 199.230 for vann og avløp i 2023, for 2022 var det en kreditfaktura på -20.288. Av den totale fakturaen var kr. 107.886 ikke rapportert forbruk av kaldtvann, og resterende a-konto for 2024. Årsaken til det store avviket mellom 2022 og 2023 var knyttet til feilrapportering for 2022 som ble rettet i 2023, kombinert med manglende rapportering. Etter en gjennomgang med kommunen ble det avdekket at forbruket av kaldtvann,

som brukes til varmt vann, ikke er rapportert og seksjonseiere har ikke blitt fakturert for dette forbruket fra kommunen.

Denne feilen burde vært fanget opp av kommunen og riktige retningslinjer skulle vært gitt fra begynnelsen, men de var ikke klar over hvordan det fungerte i vårt sameie, dvs. at forbruk av kommunalt vann måles på 2 ulike målere (en for kaldtvann og en for varmtvann). Styret har sjekket det totale forbruket av vann fra kommunes målere og stemt av med forbruk av kaldt og varmtvann i sameiet for alle seksjoner. Når det summeres, stemmer det bra med totalt forbruk av kommunalt vann. For 2022 og 2023 utgjorde kaldtvann 73% og varmtvann 27% av det totale forbruket.

Lillestrøm kommune har opplevd mye problemer med individuell rapportering og avregning relatert til flere boligsameier. Styret har også sammenlignet innrapporterte tall til kommunen og forbruk fra kaldtvannsmålere i sameiet, det er mange avvik. Kommunen har informert styret at denne ordningen vil bli avviklet fra 2025 for alle sameier, deretter vil sameiet bli belastet en felles kostnad for alt forbruk av vann og avløp. Dette er en vanlige ordning hvor kostnaden normalt fordeles hver seksjon basert på brøk. Da sameiet har fjernavlesning på alt forbruk kan kostnaden fremdeles kan avregnes iht faktisk forbruk pr seksjon. Styret anbefaler en slik løsning kombinert med en fast a-konto fra 2025.

Forsikring

Sameiets er fullverdiforsikret gjennom Eika med forsikringsnummer 6549828/15.

Forsikringspremien økte med 29% i 2024 pga. høye utbetalinger. Forsikringspremien var 213TNOK i 2023, og vil være 273TNOK i 2024 iht mottatt forsikringsbevis.

Skadestekken, som er den primære årsaken til økning i premie, er påvirket av 2 større poster, en tidligere vannskade hvor det ble utbetalt kr 286.546, og rettshjelpsforsikringen som er utnyttet med kr 400.000 i forbindelse med reklamasjoner mot utbygger. Statistikken fremgår under.

Skadehistorikk for kunde

Skadenummer	Produkt	Type	Inntraff	Avsluttet	Kost.est.
6549828-001	Huseier	Glassrute	21.10.2021	03.01.2022	7469
6549828-002	Huseier	Annen bygningsskade	24.11.2021	17.02.2022	0
6549828-004	Huseier	Vannskade	05.12.2021	13.03.2023	0
6549828-003	Huseier	Vannskade	05.12.2021	10.08.2023	286546
6549828-005	Huseier	Glassrute	23.12.2021	23.03.2022	0
6549828-006	Huseier	Retts hjelp	28.01.2022		400000
6549828-007	Huseier	Vannskade	01.11.2022	04.11.2022	0
6549828-008	Huseier	Vannskade	16.11.2022	21.03.2023	42317
6549828-009	Huseier	Ansvar	13.04.2023	10.08.2023	0
6549828-010	Huseier	Vannskade	07.06.2023	07.08.2023	9131

Styret forsøkte å reforhandle premien med Eika, men premien for 2024 var det laveste de kunne tilby. Vi kontaktet IF for alternativt tilbud i slutten av 2023, men ble anbefalt å vente til rettshjelpssaken var avsluttet. Styret vil følge opp på nytt for alternative tilbud i 2024.

Ventilasjon

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

som deles ut til alle leiligheter 1 gang i året. Alle filter i felles ventilasjonsanlegg byttes av styret.

Brannvern

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

Styret har inngått en avtale med Brakon AS som bistår sameiet med årlig oppfølging og kontroll av sameiets brannvernsrutiner. Denne tjenesten er tilpasset sameiet og sikrer at det HMS ansvaret som påligger sameiet blir fulgt. Etter hver kontroll mottar styret en rapport med avvik som skal følges opp. Ved første kontroll som ble utført i januar var det en del mindre avvik. Rapporten fra Brakon er vedlagt.

Forretningsfører

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

Det var tidligere vurdert å bytte forretningsfører hvor det ble inngått en initial avtale med OBOS. Nåværende styre ser ikke dette som hensiktsmessig og OBOS er orientert.

Lettstyrt

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

Systemet har i tillegg moduler som støtter styret i deres arbeide. Vi har kommet i gang med dette og vil fortsette videre i 2024 inkl. bruk av HMS modulen. Løsningen har fungert utmerket så langt og vi oppfordrer alle til å bruke hjemmesiden for kommunikasjon med styret.

Lettstyrt er for tilfellet en test som sameiet får prøver ut. Styret planlegger å inngå en avtale i 2024, kostnaden er estimert til ca. 15TNOK/året.

Avtaler

Styret har gått igjennom alle avtaler vi har med ulike samarbeidspartnere. Mange avtaler er faste serviceavtaler for ulike installasjoner i sameiet som krever periodisk oppfølging hvor det er lite rom for endringer. Sameiet har også noen større avtaler hvor Akershus Energi fjernvarme, Sørums Drift, Telenor tv og bredbånd, Eika forsikring og Fortum Strøm er de største. Samlet kostnad for disse avtalene er ca. 2,3 millioner kroner i året.

Avtalen med Telenor er reforhandlet som medførte en besparing. Avtalen med Fortum er oppsagt for reforhandling, den hadde 1 års oppsigelsestid. Akershus Energi har en pris struktur basert på en pris/tariff pr kWt og nettleie. Denne tariffen lar seg ikke endre da priser baseres på den prisreguleringen som gjelder for fjernvarmeleverandører. Vi får heller ikke byttet leverandør på samme måte som med strømselskaper da de eier infrastrukturen frem til eiendommen. Styret har sammenlignet gjennomsnittlige priser mellom Fortum og Akershus Energi i 2023 hvor total kostnad inkl. nettleie, strømstøtte og mva. var kr 1,29 øre for Fortum, og kr 1,33 for Akershus Energi.

Som informert ovenfor er det forsøkt å få til en endring av avtalen med Sørums Drift, det ikke lot seg gjøre i første omgang. Styret vil gjennomføre en ny forhandling i 2024 hvor vi også vil vurdere å gå over på en times avtale for de tjenestene som leveres. Vedrørende forsikring vil det innhentes alternative tilbud i 2024.

Vedtekter og trivselsregler

Styret har gått igjennom sameiets vedtekter og trivselsregler, vi har ikke vurdert det nødvendig med noen endringer for tilfellet.

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

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

Sameiet har begrenset med inn- og utflytninger, men vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med sameiets retningslinjer, spesielt de med leietakere.

Vedlegg til innkallingen i dette dokumentet:

- Signert regnskap 2023
- Signert revisjonsberetning 2023
- Avdelingsregnskap bolig og næring 2023
- Revidert budsjett 2023
- Innmeldte saker til årsmøtet

Vedlegg til innkallingen i separat dokument:

1. Brev Advokat Økland, tilbud fra utbygger
2. Rapport OPAK – Betong i garasjen fra 2022 og 2023 (a og b)
3. Rapport OPAK - Fasade/trepanel fra 2021
4. Risikovurdering fra sameiets advokat
5. Brakon kontrollrapports brannvern

Sørumsand, 25.04.2024
Styret i
Linjekvartalet 2 Boligsameiet

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

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Linjekvartalet 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 404 618	2 823 067	2 737 822	2 938 762
Annen driftsinntekt		0	76 206	0	0
Sum driftsinntekter		3 404 618	2 899 273	2 737 822	2 938 762
Kostnader					
Lønnskostnad	2	319 708	127 107	206 684	273 839
Konsulenttjenester	3	306 020	337 349	289 723	307 975
Kontingenter		1 990	1 890	2 000	2 100
Rep og vedlikehold	4	829 424	506 555	562 189	540 000
Forsikringer		169 117	241 140	216 516	280 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	92 935	110 207	121 228	20 000
Energi og fyring	6	567 920	526 620	227 905	350 000
Kabel-TV og telefoni		465 431	428 922	458 947	432 000
Driftskostnader	7	551 572	483 862	490 812	543 000
Leiekostnader		0	2 000	0	0
Andre driftskostnader	8	76 585	77 212	78 412	137 000
Sum driftskostnader		3 380 703	2 842 865	2 654 416	2 885 914
Driftsresultat før finansposter		23 915	56 408	83 406	52 848
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 918	4 652	0	0
Finanskostnad		58	0	0	0
Sum finansposter		1 860	4 652	0	0
Årsresultat		25 776	61 061	83 406	52 848
Overført til annen egenkapital	10	25 776	61 061	0	0
Sum disponering		25 776	61 061	0	0

Balanse 31.12.2023

Linjekvartalet 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		234 537	188 061
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	250 000
Kundefordringer		316 315	180 734
Andre fordringer		0	21 027
Sum fordringer		550 852	639 822
Bankinnskudd, kasse o.l.		263 627	272 476
Skattetrekkonto	9	18 800	0
Sum omløpsmidler		833 279	912 298
SUM EIENDELER		833 279	912 298

Balanserapport 2023 for Linjekvartalet 2 Boligsameie

Balanse 31.12.2023

Linjekvartalet 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
egenkapital bolig	10	261 000	109 190
egenkapital næring	10	-4 263	121 771
Sum egenkapital		256 737	230 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		383 585	380 479
Annen kortsiktig gjeld		192 957	300 858
Sum kortsiktig gjeld		576 542	681 337
Sum gjeld		576 542	681 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 279	912 298

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder

Roger Flatla
Styremedlem

Berit Synnøve Seem
Styremedlem

Lisa De Bruyne
Styremedlem

Gunnar Vangen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Linjekvartalet 2 Boligsameie

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 746 504	1 840 404	2 129 475	1 921 218
3601 Felleskostnader næring	382 920	25 528	0	421 204
3602 Ekstraordinære felleskostnader	675 004	0	0	0
3606 Kabel TV/bredbånd	454 240	431 350	458 947	432 000
3607 Garasje	145 950	148 950	149 400	164 340
3619 Kommunale avgifter	0	310 966	0	0
3631 Fjernvarme	0	65 869	0	0
Sum felleskostnader	3 404 618	2 823 067	2 737 822	2 938 762

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	7 500	0	0
Feriepenger	0	900	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	280 200	103 000	181 143	240 000
Arbeidsgiveravgift	39 508	15 581	25 541	33 839
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	127	0	0
Sum lønnskostnader	319 708	127 107	206 684	273 839

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter til blomster, ref. note 8. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	8 750	5 638	6 000	10 000
Forretningsførerhonorar	124 584	120 392	125 858	131 725
Andre forvaltningstjenester	0	15 120	16 000	0
Juridisk bistand	140 806	143 020	100 000	150 000
Teknisk bistand	0	47 554	35 846	0
Vedlikeholdsplan	0	5 625	6 019	0
HMS	5 938	0	0	6 250
Annen fremmed tjeneste	25 943	0	0	10 000
Sum konsulenttjenester	306 020	337 349	289 723	307 975

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	22 806	0	0
Vedlikehold bygg	286 107	84 021	75 000	100 000
Vedlikehold VVS	217 044	41 798	50 000	60 000
Vedlikehold elektro	0	0	24 821	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	11 512	16 233	45 177	25 000
Vedlikehold heis	97 964	110 089	75 800	55 000
Vedlikehold garasjer	65 012	29 126	41 182	80 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	37 234	67 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	34 783	83 880	93 924	50 000
Vedlikehold brannsikring	98 149	78 771	84 285	90 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	2 597	5 000	0
Egenandel forsikringsskader	16 000	0	0	16 000
Reparasjon og vedlikehold	2 854	0	0	4 000
Sum vedlikeholdskostnader	829 424	506 555	562 189	540 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	92 935	110 207	121 228	20 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	92 935	110 207	121 228	20 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	98 296	162 474	129 905	100 000
Fjernvarme	469 624	364 146	98 000	250 000
Sum energi og fyring	567 920	526 620	227 905	350 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	550 278	483 862	490 812	540 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	1 294	0	0	3 000
Sum driftskostnader	551 572	483 862	490 812	543 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	8 722	12 028	16 612	9 000
Søppeltømming/container	0	0	5 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 000	0
Driftskostnader	4 634	0	0	40 000
Verktøy og redskaper	0	1 662	5 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	41 163	37 500	35 800	60 000
Kontorrekvisita	0	2 293	1 500	0
Lisenser/software	0	5 550	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	265	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	15 235	10 680	7 500	12 000
Velferdskostnader	0	1 500	0	0
Gave, ikke	566	0	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	1 000
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	8 000
Sum andre driftskostnader	76 585	77 212	78 412	137 000

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	18 800	0
Sum skattetrekkkonto	18 800	0

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	230 961	169 900
Tilført til/fra EK fra årets resultat	25 776	61 061
Sum opptjent egenkapital 31.12	256 737	230 961
Annen egenkapital 31.12 Bolig	261 000	109 190
Annen egenkapital 31.12 Næring	-4 263	121 771
Sum egenkapital 31.12	256 737	230 961

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	230 961	169 900
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	25 776	61 061
B. Årets endring i arbeidskapital	25 776	61 061
C. Arbeidskapital 31.12	256 737	230 961
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	833 279	912 298
- Kortsiktig gjeld	576 542	681 337
= Arbeidskapital 31.12	256 737	230 961

5065 2023 12 Årsregnskap 11.04.2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Vangen, Gunnar	2024-04-22	Flatla, Roger	2024-04-22

Identifikasjon
 Vangen, Gunnar

Identifikasjon
 Flatla, Roger

Navn	Dato	Navn	Dato
Schackt, Eivind	2024-04-22	DE BRUYNE, LISA	2024-04-22

Identifikasjon
 Schackt, Eivind

Identifikasjon
 DE BRUYNE, LISA

Navn	Dato
Seem, Berit Synnøve	2024-04-22

Identifikasjon
 Seem, Berit Synnøve

Til årsmøtet i Linjekvartalet 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linjekvartalet 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 25 776. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/24/2024 13:29:49

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Resultatregnskap 2023

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 936 048	2 450 943	2 344 109	2 505 858
Annen driftsinntekt		0	10 145	0	0
Sum driftsinntekter		2 936 048	2 461 088	2 344 109	2 505 858
Kostnader					
Lønnskostnad	2	263 326	104 691	170 234	225 534
Konsulenttjenester	3	248 846	277 879	238 687	253 418
Kontingenter		1 639	1 557	1 647	1 730
Rep og vedlikehold	4	657 305	469 495	472 699	447 293
Forsikringer		131 476	206 423	178 332	230 608
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	72 967	90 767	99 849	16 473
Energi og fyring	6	381 391	433 746	176 995	288 264
Kabel-TV og telefoni		465 431	428 922	458 947	432 000
Driftskostnader	7	493 760	423 867	400 000	515 000
Leiekostnader		0	1 647	0	0
Andre driftskostnader	8	69 816	65 535	72 220	123 359
Sum driftskostnader		2 785 956	2 504 530	2 269 611	2 533 679
Driftsresultat før finansposter		150 092	-43 442	74 498	-27 821
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 766	4 506	0	0
Finanskostnad		48	0	0	0
Sum finansposter		1 718	4 506	0	0
Årsresultat		151 809	-38 936	74 498	-27 821
Overført til annen egenkapital		151 809	-38 936	0	0
Sum disponering		151 809	-38 936	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 746 504	1 559 596	1 746 562	1 921 218
3602 Ekstraordinære felleskostnader	600 004	0	0	0
3606 Kabel TV/bredbånd	454 240	431 350	458 947	432 000
3607 Garasje	135 300	138 150	138 600	152 640
3619 Kommunale avgifter	0	256 125	0	0
3631 Fjernvarme	0	65 722	0	0
Sum felleskostnader	2 936 048	2 450 943	2 344 109	2 505 858

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	6 177	0	0
Feriepenger	0	741	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 785	84 835	149 197	197 664
Arbeidsgiveravgift	32 541	12 833	21 037	27 870
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	105	0	0
Sum lønnskostnader	263 326	104 691	170 234	225 534

Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	7 207	4 644	5 000	8 000
Forretningsførerhonorar	102 687	99 160	103 662	108 488
Andre forvaltningstjenester	0	12 478	13 178	0
Juridisk bistand	112 695	117 798	82 364	123 546
Teknisk bistand	0	39 166	29 524	0
Vedlikeholdsplan	0	4 633	4 958	0
HMS	4 890	0	0	5 148
Annen fremmed tjeneste	21 367	0	0	8 236
Sum konsulent tjenester	248 846	277 879	238 687	253 418

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	18 784	0	0
Vedlikehold bygg	236 749	81 994	61 773	82 364
Vedlikehold VVS	140 195	34 427	41 182	49 418
Vedlikehold elektro	0	0	19 530	8 236
Vedlikehold utvendig anlegg	10 134	15 669	34 596	20 591
Vedlikehold heis	88 338	110 089	75 800	45 300
Vedlikehold garasjer	49 707	23 182	33 919	65 892
Vedlikehold varmeanlegg	0	35 020	55 000	41 182
Vedlikehold ventilasjon	32 991	83 192	77 360	41 182
Vedlikehold brannsikring	80 839	64 999	69 421	74 128
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	2 139	4 118	0
Egenandel forsikringsskader	16 000	0	0	16 000
Reparasjon og vedlikehold	2 351	0	0	3 000
Sum vedlikeholdskostnader	657 305	469 495	472 699	447 293

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	72 967	90 767	99 849	16 473
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	72 967	90 767	99 849	16 473

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	82 727	133 819	106 995	82 364
Fjernvarme	298 663	299 927	70 000	205 900
Sum energi og fyring	381 391	433 746	176 995	288 264

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	492 694	423 867	400 000	513 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	1 066	0	0	2 000
Sum driftskostnader	493 760	423 867	400 000	515 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	7 184	9 906	13 682	7 412
Søpeltømming/container	0	0	4 118	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	824	0
Driftskostnader	3 816	0	0	32 946
Verktøy og redskaper	0	1 662	4 118	4 118
Nøkler, låser og skilt	40 318	30 886	35 800	60 000
Kontorrekvisita	0	2 293	1 236	0
Lisenser/software	0	5 550	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	265	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	12 548	8 797	7 500	9 883
Velferdskostnader	0	1 500	0	0
Gave, ikke	566	0	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	1 000
Bank og kortgebyrer	5 118	4 942	4 942	6 000
Sum andre driftskostnader	69 816	65 535	72 220	123 359

Resultatregnskap 2023

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	468 570	372 124	393 713	432 904
Annen driftsinntekt		0	66 062	0	0
Sum driftsinntekter		468 570	438 185	393 713	432 904
Kostnader					
Lønnskostnad	2	56 382	22 416	36 450	48 305
Konsulenttjenester	3	57 174	59 470	51 036	54 557
Kontingenter		351	333	353	370
Rep og vedlikehold	4	172 120	37 060	89 490	92 707
Forsikringer		37 641	34 717	38 184	49 392
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	19 968	19 440	21 379	3 527
Energi og fyring	6	186 530	92 874	50 909	61 736
Driftskostnader	7	57 813	59 995	90 812	28 000
Leiekostnader		0	353	0	0
Andre driftskostnader	8	6 769	11 676	6 192	13 641
Sum driftskostnader		594 746	338 335	384 805	352 235
Driftsresultat før finansposter		-126 176	99 850	8 908	80 669
Finansielle poster					
Finansinntekt		153	146	0	0
Finanskostnad		10	0	0	0
Sum finansposter		142	146	0	0
Årsresultat		-126 034	99 997	8 908	80 669
Overført til annen egenkapital		-126 034	99 997	0	0
Sum disponering		-126 034	99 997	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	0	280 808	382 913	0
3601 Felleskostnader næring	382 920	25 528	0	421 204
3602 Ekstraordinære felleskostnader	75 000	0	0	0
3607 Garasje	10 650	10 800	10 800	11 700
3619 Kommunale avgifter	0	54 841	0	0
3631 Fjernvarme	0	147	0	0
Sum felleskostnader	468 570	372 124	393 713	432 904

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	1 323	0	0
Feriepenger	0	159	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	49 415	18 165	31 946	42 336
Arbeidsgiveravgift	6 968	2 748	4 504	5 969
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	22	0	0
Sum lønnskostnader	56 382	22 416	36 450	48 305

Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	1 543	994	1 000	2 000
Forretningsførerhonorar	21 897	21 232	22 196	23 237
Andre forvaltningstjenester	0	2 642	2 822	0
Juridisk bistand	28 110	25 222	17 636	26 454
Teknisk bistand	0	8 387	6 322	0
Vedlikeholdsplan	0	992	1 062	0
HMS	1 047	0	0	1 102
Annen fremmed tjeneste	4 576	0	0	1 764
Sum konsulent tjenester	57 174	59 470	51 036	54 557

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	4 022	0	0
Vedlikehold bygg	49 358	2 027	13 227	17 636
Vedlikehold VVS	76 849	7 371	8 818	10 582
Vedlikehold elektro	0	0	5 291	1 764
Vedlikehold utvendig anlegg	1 378	564	10 581	4 409
Vedlikehold heis	9 626	0	0	9 700
Vedlikehold garasjer	15 306	5 944	7 263	14 108
Vedlikehold varmeanlegg	0	2 215	12 000	8 818
Vedlikehold ventilasjon	1 791	688	16 564	8 818
Vedlikehold brannsikring	17 309	13 772	14 864	15 872
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	458	882	0
Reparasjon og vedlikehold	503	0	0	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	172 120	37 060	89 490	92 707

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	19 968	19 440	21 379	3 527
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	19 968	19 440	21 379	3 527

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	15 569	28 655	22 909	17 636
Fjernvarme	170 961	64 219	28 000	44 100
Sum energi og fyring	186 530	92 874	50 909	61 736

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	57 584	59 995	90 812	27 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	228	0	0	1 000
Sum driftskostnader	57 813	59 995	90 812	28 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	1 538	2 122	2 930	1 588
Søpeltømming/container	0	0	882	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	176	0
Driftskostnader	817	0	0	7 054
Verktøy og redskaper	0	0	882	882
Nøkler, låser og skilt	845	6 613	0	0
Kontorrekvisita	0	0	264	0
Generalforsamling/årsmøte	2 687	1 883	0	2 117
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	882	1 058	1 058	2 000
Sum andre driftskostnader	6 769	11 676	6 192	13 641

Vedlegg 4. Revidert budsjett 2023 og likviditetsestimert 30.06.23

	Regnskap 2022	Budsjett 2023	REVIDERT Budsjett 2023
Inntekter			
Felleskostnader	2,899,273	2,737,822	2,737,822
Sum driftsinntekter	2,899,273	2,737,822	2,737,822
Utgifter			
Lønnskostnad	127,107	206,684	326,000
Konsulenttjenester	337,349	289,723	290,000
Kontingenter	1,890	2,000	2,000
Rep og vedlikehold	506,555	562,189	560,000
Forsikringer	241,140	216,516	216,000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	110,207	121,228	121,000
Energi og fyring	526,620	227,905	527,000
Kabel-TV og telefoni	428,922	458,947	480,000
Driftskostnader	495,890	512,424	512,000
Andre driftskostnader	67,184	56,800	57,000
Sum driftskostnader	2,842,864	2,654,416	3,091,000
Driftsresultat før finansposter	56,409	83,406	- 353,178
Finansielle poster			
Finansinntekt	4,652		
Finanskostnad			
Sum finansposter	4,652		
Årsresultat	61,061	83,406	- 353,178

Likviditetsestimert 30.06.23

Banksaldo 31.05.23	165,477
Ubetalte fakturaer	- 447,576
Kommende fakturaer med forfall i juni:	
Energi (fjernvarme og strøm)	- 76,000
Sørum Drift	- 43,000
Forsikring	- 54,000
Bori	- 26,000
Styrehonorar	- 30,000
Sum	- 229,000
Innbetaling av felleskostnader i juni	228,152
Estimert banksaldo 30.06.23	- 282,947

Sak nr. 1: Årlig deling av informasjon om beboere

Dagens styre har avstått fra å dele informasjon om eier- og leietakerstatus for leiligheter i sameiet, med henvisning til at GDPR ikke tillater slike opplysninger å bli delt. Vi ser verdien av åpenhet og transparent kommunikasjon og i den forbindelse tok vi kontakt med Huseiertne og mottok følgende svar:

«Informasjon om hvem som eier hvilke seksjoner i sameiet er allerede offentlig tilgjengelig, og det er ingen grunn til å holde denne informasjonen hemmelig. Likevel er det ingen plikt for styret å distribuere e-postadresser eller telefonnumre.

Du ønsker å vite hva årsmøtet kan gjøre for å pålegge styret å dele informasjon. Vi vil foreslå at det legges frem et forslag om å sende ut en årlig liste med navnene på alle som eier eller leier en seksjon, i forbindelse med innkallingen til årsmøtet. «

Svaret er signert av Anders Leisner, Advokat MNA, Fagansvarlig i Huseierne

Basert på dette, foreslår vi å oppdatere sameiets vedtekter, paragraf 8-3 (Innkalling til årsmøte) med ny tekst: "Innkalling til årsmøtet skal inkludere en liste over både eiere og leietakere av seksjoner, og sendes ut til alle seksjonseiere. "

Sak nr. 2 : Forbud mot salg av seksjoner til juridiske personer.

Vi ser mange fordeler ved å hindre at eierseksjoner blir solgt til bedrifter. Dette kan styrke samholdet blant beboerne, minske risikoen for spekulasjon, gjøre kommunikasjonen lettere, skape en følelse av fellesskap og gi oss bedre kontroll over miljøet i sameiet. Økonomisk sett kan dette stabilisere eiendomsverdien, redusere risikoen for uønsket kommersiell utnyttelse og gi økt langsiktig økonomisk stabilitet for sameiet.

Vi har også tatt kontakt med Huseierne for å få råd og veiledning om hvordan vi praktisk kan gjennomføre dette. Nedenfor svar fra Huseiene:

«Utgangspunktet er at eierseksjonssameier på årsmøtet kan vedta forbud mot salg til juridiske personer i vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 24. Det følger imidlertid av § 24 fjerde ledd at et slikt forbud likevel ikke vil hindre salg av seksjoner til visse juridiske personer. Disse er staten, fylkeskommuner, kommuner og selskaper eller stiftelser som har til formål å skaffe bolig, og ledes, kontrolleres eller har inngått en avtale med disse institusjonene.»

Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne

Dersom årsmøte godkjenner saken kan § 2. Rettslig råderett 2-1 Rettslig råderett oppdateres med ny tekst: «Det er forbud mot salg av seksjoner til rettslige personer».

Sak nr. 3 Styrets myndighet til å godkjenne salg og utleie av seksjoner

I tillegg mener vi at det er hensiktsmessig at styret får godkjenne salg og utleie av seksjoner. Noen av fordelene kan være bedre styring av sameiets atmosfære, sikring av felles interesser, og hindring av uønsket kommersiell utnyttelse. Dette gir også styret muligheten til å vurdere om salg eller utleie er i tråd med sameiets mål og regler.

Vi har spurt Huseierne om råd og veiledning i saken og fikk følgende svar:

«Det følger videre av eierseksjonsloven § 24 tredje ledd at et sameie kan vedta at styret må godkjenne en erverver eller leier av en seksjon. Det er imidlertid kun adgang til å nekte samtykke til erverv eller utleie dersom det foreligger en saklig grunn ved erververen eller leietakeren. Det følger av forarbeidene at dette for eksempel kan være manglende evne til å betale felleskostnader til sameiet eller at personen er kjent for å skape bråk, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 165. I tillegg vil det ikke foreligge saklig grunn dersom nektelse skjer på bakgrunn av kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk, jf. eierseksjonsloven § 6.»

Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne

Dersom årsmøtet godkjenner saken, kan enten paragraf 7-4 om styrets beslutningsmyndighet oppdateres med relevant tekst, for eksempel 'Styret skal godkjenne salg og utleie av seksjoner'. Setningen kan også medtas i § 2 om rettslig råderett.

Mvh

Johannes Tvedt og Dorota Gluch
Sørumsand , 11. mars 2024

Sak i årsmøte 2024.

Regulering av dyrehold i vedtekter

Vi har observert en betydelig økning i antall hunder i vår oppgang, samtidig som vi har lagt merke til at dyreeiere får besøk av andre gjester med hunder, og til og med passer andres hunder som ikke er bosatt i sameiet. Dette har ført til en situasjon der antallet hunder i vår oppgang har økt uten tilstrekkelig regulering, og resultert i ulike utfordringer, inkludert urenslighet, allergiske reaksjoner og generelle trivselsproblemer.

Til tross for gjentatte henvendelser har vi dessverre ikke oppnådd ønsket respons fra dyreeierne. Videre har vi blitt informert om alvorlige hendelser, som angrep på både dyr og mennesker, noe som ytterligere understreker behovet for regulering.

Denne utviklingen har potensielt negative konsekvenser for miljøet og trivselen i oppgangen vår, lukt og urenslighet i fellesområdene, og uønskede situasjoner for beboere med allergier eller spesielle helsehensyn, mennesker som er redde for hunder, og servicemedarbeidere – både de som har ansvar for renhold i sameiet og helsepersonell som oppsøker eldre.

For å takle disse bekymringene på en mer effektiv måte, foreslår vi å begrense antallet hunder eller katter per leilighet til én, samtidig som vi begrenser antallet dyr totalt i hver oppgang. For eksempel kan det være hensiktsmessig å ikke tillate hunder i etasjer der allergikere bor, eller ikke tillate hunder i hele oppgangen. Det er vanlig praksis at hundeeiere som allerede har hunder får beholde dem, men begrensningene gjelder for nye eiere eller leietakere.

Disse endringene er ment å sikre et harmonisk og trivelig sameiemiljø for alle beboere, samtidig som vi tar hensyn til dyrehold og individuelle behov. Vi håper at disse tilpasningene vil bidra til å løse de nevnte utfordringene og skape et positivt bomiljø for alle.

Johannes Tvedt, Dorota Gluch

Sørumsand 30.03.2024

Til årsmøtet i LK2 Boligsameie!

2.april 2024

ÅRSMØTET I LK2 BOLIGSAMEIE- 2024

REDEGJØRELSE FOR STATUS OG FREMDRIFT I REKLAMASJONSSAKENE.

Bakgrunn

Mange seksjonseiere er sterkt bekymret over kostnadsutviklingen i sameiet. Det vises til flere engangsinnbetalinger av fellesutgifter og 10 % økning av fellesutgiftene fra 1.januar.

Konsekvenser av store utbedringsbehov dersom vi ikke når frem med reklamasjons-sakene vil gi en betydelig utgiftsøkning. Tidligere styrer har fremmet reklamasjonskrav mot utbygger på vegne av sameiet. Så vidt oss bekjent gjenstår følgende saker:

- Utskifting av ytterpanel og vedlikehold.
- Løse problemer med avrenning fra balkonger og terrasser.
- Problemer i garasjelegget (saltavsetning / vannoppsamling).

I tillegg til uavklarte saker etterlyses ferdigattest for eiendommen.

Sameiet ble overdratt til oss i juni 2020. Iflg Bustadoppføringslova er det 5 års garantiperiode. Det betyr at sameiet nå har 1 år til å få behandlet reklamasjonene.

Styrets rolle

Styret har påtatt seg ansvar for å følge opp reklamasjonssakene. Frem til dags dato er det brukt store summer til konsulent- og advokatbistand uten at vi kan se at det har gitt resultater så langt.

Informasjon fra styret senest på årsmøtet 6.mai- helst før.

Vi etterlyser informasjon om fremdrift i arbeidet for å komme i mål med reklamasjonssakene:

1: Gjennomførte tiltak fra styrets side i 2023.

2: Sameiets faktiske kostnader knyttet til reklamasjonshåndteringen frem til årsskiftet.

2: Vurdering av situasjonen pr dags dato

3: Konkret tiltaksplan i 2024

4: Konsekvensanalyse;

- Fremfohandlet løsning med utbygger.
- Kostnader hvis sameiet må gå til rettssak
- Alternative løsninger (nedløpssystemer, alternativ behandling av ytterpaneler).

5: Redegjørelse for gjenstående arbeider for å få ferdigattest på eiendommen.

Ingrid B. Øye Svein Arne Vold Berit Kjeldseth Arnzten Steinar Gravås
Sign Sign Sign Sign

Til styret i LK2 Boligsameie!

2.april 2024

REDEGJØRELSE TIL ÅRSMØTET OM SAMEIETS ØKONOMI.

Bakgrunn

I løpet av 2023 har styret innkrevd ekstra innbetaling av felleskostnader på NOK 600 000,- som en engangssum (ca 4 månedlige felleskostnader pr sameier) samt økt månedlige felleskostnader med 10 % fra 1.1.2024.

Vi som sameiere har verken fått tilsendt kvartalsrapporter eller halvårsregnskap for 2023. Det er heller ikke gjennomført orienteringsmøter i perioden.

Vi er sterkt bekymret for sameiets økonomi og frykter ytterligere økning av felleskostnadene. Derfor denne henvendelsen, hvor vi forutsetter at styret gir en detaljert gjennomgang av den økonomiske situasjonen i sameiet.

Forhold som ønskes belyst senest på årsmøtet 6.mai

a. Kostnadsoppfølging -ikke fakturerte kostnader

Styret har opplyst at flere sameiere ikke er blitt fakturert kostnader til fjernvarme pga målersvikt. Vi ber styret om å redegjøre hvorvidt disse forhold er ordnet og at de sameierne som var berørt av dette har betalt utestående. Hva var beløpet?

b. Kostnadsreduksjoner – driftskostnader /serviceavtaler

Er serviceavtalene vurdert med sikte på eventuell oppsigelse eller endring / reduksjon?

c. Konsulentbistand

Det bes redegjort for utgifter til konsulent- og advokatbistand. Vi ber om detaljert oversikt.

d. Forsikringsavtaler

Det er opplyst at kostnader til forsikringer har økt 30 %. Hvorfor? Hva har styret gjort i den forbindelse?

e. Regnskapstjenester

Det forrige styret vurderte alternativ løsning mht forretningsførsel. Hva har skjedd?

f. Fjernvarme

I «Nyheter for Linjekvartalet 2, publisert 28.2.24» er det laget en oppstilling over fordeling av fjernvarmekostnader (55 % av forbruket knyttet til bolig, 9 % næring, 21 % garasje og 15 % til oppvarming av fellesområder). Fordelingen synes merkelig og bør gjennomgås nærmere og redegjøres for på årsmøtet.

g. Vann og avløp (Lillestrøm kommune)

I nyhetsskrivet 28.2.d.å. er det redegjort for avgifter til vann og avløp som belastes sameiets regnskap (kostnader ut over det den enkelte sameier betaler direkte). Styret skriver at det er mange avvik som har medført at fakturering fra Lillestrøm kommune til seksjonseierne er gjort på feil grunnlag. Følgelig er sameiet blitt belastet. Gjelder det fordeling mellom næring og bolig? Det er grunn til å understreke at banken har mange ansatte og det antas at det brukes mye vann i frisørsalongen. Er det lekkasjer eller kan det være andre forhold? Hva har styret gjort for å rydde opp i dette slik at avregning blir korrekt?

Hvilke merkostnader påløper ved at BORI skal fordele vannavgiften?

I nevnte nyhetsskriv av 28.2. står det at «.. det totale forbruket av kaldtvann fra kommunen består både av forbruk av kaldtvann og varmtvann hvor varmtvann er kaldtvann som varmes opp ved hjelp av fjernvarme i sameiets varmeveksler». Iflg opplysninger vi har mottatt fra kommunen skal kun forbruk målt via kaldtvannsmåler innrapporteres til kommunen. Det hefter derfor usikkerhet ved hva som egentlig gjelder. Dette må avklares av fagkyndige slik at vi får en endelig og riktig fordeling.

h. Vaktmester inkl renhold

Er avtalen om vaktmestertjenestene evaluert og reforhandlet? Hva med oppfølging av renholdet?

i. Andre forhold

Orientering om styrets oppfølging av at trivselsreglene blir etterlevd. Hva gjøres versus nye eiere /leietakere som flytter inn i sameiet?

j. Vedlikeholdsfond.

I etterkant av årsmøtet i april i fjor viste det seg at det ikke var avsatt midler til vedlikeholdsfond på tross for tidligere vedtak om dette. Hva er nå gjort for 2023/24 med hensyn til slik avsetning?

Konklusjon

Vi ber om at ovenfor nevnte punkter og andre forhold som kan påvirke sameiets økonomi blir gjennomgått og skriftlige besvart før eller under årsmøtet.

Ingrid B. Øye Svein Arne Vold Berit Kjeldseth Arntzen Steinar Gravås
Sign Sign Sign Sign

5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie

Protokoll for ordinær generalforsamling 06.05.2024

Sted: Festiviteten, Vendom 2, 1920 Sørumsand
26 av 84 mulige stemmegivere var representert.
24 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Eivind Schackt velges til møteleder. Geir Nygård signerer protokoll med møtelder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Møteleder og sekretær skal signere protokoll sammen med det valgte protokollvitne: Berit Kjeldseth Arntzen.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et samlet overskudd på kr 25.776 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital.

Sak 4: Budsjett for 2024

Det er fremlagt et budsjett for 2024, det fremgår i årsregnskap 2023 i kolonnen til høyre.

Styret ber årsmøtet ta budsjettet til orientering:
Årsmøtet tar budsjett 2024 til orientering.

Sak 5: Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse til styret forslås satt til kr 120.000 som fordeles internt i styret. Styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 120.000 iht signert avtale.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

Sak 6: Godta mottatt tilbud for reklamasjonssaker fra ansvarlig utbygger

Sameiet har utestående reklamasjonssaker med ansvar utbygger Linjekvartalet Bolig AS. Utbygger har kommet tilbake med et forslag på løsninger som ikke tilfredsstillende de kravene sameiet har fremmet, men en rettslig tvist er forbundet med en risiko og kan koste sameiet betydelig summer. Årsmøtet anbefales å godkjenne mottatt tilbud om minnelig løsning, men styret forsøker å forbedre tilbudet.

For nærmere informasjon er saken beskrevet under årsberetning/styrets arbeide som eget punkt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å akseptere mottatt tilbud om minnelig løsning fra Linjekvartalet Bolig AS. Styret pålegges å forhandle frem best mulig avtale, samt informere seksjonseiere om kostnaden for løsning på vannavrenning.

Alternativ 2

Mot å akseptere tilbudet.

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

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

Posisjon Navn Mandatperiode
Styreleder: Eivind Schackt 2024
Styremedlem: Roger Flatla 2024
Styremedlem: Berit Synnøve Seem 2024
Styremedlem: Gunnar Vangen 2025
Styremedlem: Lisa De Bruyne 2025
Varamedlem: Sigbjørn Lund 2024
Varamedlem: Henrik Andersen 2024

Valgkomiteen har bestått av Randi Emilsen og Tore Møllegård, deres mandat periode løper til ordinært årsmøte 2025.

Styret ber om fullmakt fra sameiet til å inngå en oppdragsavtale med Eivind Schackt for 1 år. For innværende periode er styreleder honorert med kr 120.000 som innleid styreleder, for neste periode forslås honoraret å være kr 140 000.

Benkeforslag på å ikke øke Styreleders honorar, men å holde det uendret på kr. 120 000. Dette ble godkjent av Styreleder Eivind Schackt.

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

Styreleder (1 år)

Eivind Schackt **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Roger Flatla **1. valg - enstemmig valgt**

Berit Synnøve Seem **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år)

Sigbjørn Lund **enstemmig valgt**

Varamedlem (2 år)

Ronald Skorstad **enstemmig valgt**

Sak 8: Årlig deling av informasjon om beboere

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Dagens styre har avstått fra å dele informasjon om eier- og leietakerstatus for leiligheter i sameiet, med henvisning til at GDPR ikke tillater slike opplysninger å bli delt. Vi ser verdien av åpenhet og transparent kommunikasjon og i den forbindelse tok vi kontakt med Huseierne og mottok følgende svar: «Informasjon om hvem som eier hvilke seksjoner i sameiet er allerede offentlig tilgjengelig, og det er ingen grunn til å holde denne informasjonen hemmelig.

Likevel er det ingen plikt for styret å distribuere e-postadresser eller telefonnumre. Du ønsker å vite hva årsmøtet kan gjøre for å pålegge styret å dele informasjon. Vi vil foreslå at det legges frem et forslag om å sende ut en årlig liste med navnene på alle som eier eller leier en seksjon, i forbindelse med innkallingen til årsmøtet. «Svaret er signert av Anders Leisner, Advokat MNA, Fagansvarlig i Huseierne» Basert på dette, foreslår vi å oppdatere sameiets vedtekter, paragraf 8-3 (Innkalling til årsmøte) med ny tekst: "Innkalling til årsmøtet skal inkludere en liste over både eiere og leietakere av seksjoner, og sendes ut til alle seksjonseiere. "

Mot - Vedtatt med 23 stemmer

Alternativ 1 - 2 stemmer

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiets vedtekter, paragraf 8-3 (Innkalling til årsmøte) skal tillegges en ny tekst "Innkalling til årsmøtet skal inkludere en liste over både eiere og leietakere av seksjoner, og sendes ut til alle seksjonseiere. "

Totalt antall stemmer: 25

Sak 9: Forbud mot salg av seksjoner til juridiske personer

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Vi ser mange fordeler ved å hindre at eierseksjoner blir solgt til bedrifter. Dette kan styrke samholdet blant beboerne, minske risikoen for spekulasjon, gjøre kommunikasjonen lettere, skape en følelse av fellesskap og gi oss bedre kontroll over miljøet i sameiet. Økonomisk sett kan dette stabilisere eiendomsverdien, redusere risikoen for uønsket kommersiell utnyttelse og gi økt langsiktig økonomisk stabilitet for sameiet.

Vi har også tatt kontakt med Huseierne for å få råd og veiledning om hvordan vi praktisk kan gjennomføre dette. Nedenfor svar fra Huseierne: «Utgangspunktet er at eierseksjonssameier på årsmøtet kan vedta forbud mot salg til juridiske personer i vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 24. Det følger imidlertid av § 24 fjerde ledd at et slikt forbud likevel ikke vil hindre salg av seksjoner til visse juridiske personer. Disse er staten, fylkeskommuner, kommuner og selskaper eller stiftelser som har til formål å skaffe bolig, og ledes, kontrolleres eller har inngått en avtale med disse institusjonene.» Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne

Dersom årsmøte godkjenner saken kan § 2. Rettslig råderett 2-1 Rettslig råderett oppdateres med ny tekst: «Det er forbud mot salg av seksjoner til rettslige personer».

Mot - Enstemmig vedtatt

Alternativ 1

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:
Sameiets vedtekter, paragraf 2. Rettslig råderett oppdateres med ny tekst «Det er forbud mot salg av seksjoner til juridiske personer».

Sak 10: Styrets myndighet til å godkjenne salg og utleie av seksjoner

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

I tillegg mener vi at det er hensiktsmessig at styret får godkjenne salg og utleie av seksjoner. Noen av fordelene kan være bedre styring av sameiets atmosfære, sikring av felles interesser, og hindring av uønsket kommersiell utnyttelse. Dette gir også styret muligheten til å vurdere om salg eller utleie er i tråd med sameiets mål og regler.

Vi har spurt Huseierne om råd og veiledning i saken og fikk følgende svar: «Det følger videre av eierseksjonsloven § 24 tredje ledd at et sameie kan vedta at styret må godkjenne en erverver eller leier av en seksjon. Det er imidlertid kun adgang til å nekte samtykke til erverv eller utleie dersom det foreligger en saklig grunn ved erververen eller leietakeren. Det følger av forarbeidene at dette for eksempel kan være manglende evne til å betale felleskostnader til sameiet eller at personen er kjent for å skape bråk, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 165. I tillegg vil det ikke foreligge saklig grunn dersom nektelse skjer på bakgrunn av kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk, jf. eierseksjonsloven § 6.» Svaret er signert av Øyvind Reitzel Bjerke, advokat MNA i Huseierne.

Dersom årsmøtet godkjenner saken, kan enten paragraf 7-4 om styrets beslutningsmyndighet oppdateres med relevant tekst, for eksempel 'Styret skal godkjenne salg og utleie av seksjoner'. Setningen kan også medtas i § 2 om rettslig råderett.

Mot - Enstemmig vedtatt

Alternativ 1

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:
Paragraf 7-4 om styrets beslutningsmyndighet oppdateres med relevant tekst, for eksempel 'Styret skal godkjenne salg og utleie av seksjoner'. Setningen kan også medtas i § 2 om rettslig råderett.

Sak 11: Regulering av dyrehold i vedtekter

Innsendt av Johannes Tvedt og Dorota Gluch

Vi har observert en betydelig økning i antall hunder i vår oppgang, samtidig som vi har lagt merke til at dyreeiere får besøk av andre gjester med hunder, og til og med passer andres hunder som ikke er bosatt i sameiet. Dette har ført til en situasjon der antallet hunder i vår oppgang har økt uten tilstrekkelig regulering, og resultert i ulike utfordringer, inkludert urenslighet, allergiske reaksjoner og generelle trivselsproblemer.

Til tross for gjentatte henvendelser har vi dessverre ikke oppnådd ønsket respons fra dyreeierne. Videre har vi blitt informert om alvorlige hendelser, som angrep på både dyr og mennesker, noe som ytterligere understreker behovet for regulering. Denne utviklingen har potensielt negative konsekvenser for miljøet og trivselen i oppgangen vår, lukt og urenslighet i fellesområdene, og uønskede situasjoner for beboere med allergier eller spesielle

helsehensyn, mennesker som er redde for hunder, og servicemedarbeidere – både de som har ansvar for renhold i sameiet og helsepersonell som oppsøker eldre.

For å takle disse bekymringene på en mer effektiv måte, foreslår vi å begrense antallet hunder eller katter per leilighet til én, samtidig som vi begrenser antallet dyr totalt i hver oppgang. For eksempel kan det være hensiktsmessig å ikke tillate hunder i etasjer der allergikere bor, eller ikke tillate hunder i hele oppgangen. Det er vanlig praksis at hundeeiere som allerede har hunder får beholde dem, men begrensningene gjelder for nye eiere eller leietakere.

Disse endringene er ment å sikre et harmonisk og trivelig sameiemiljø for alle beboere, samtidig som vi tar hensyn til dyrehold og individuelle behov. Vi håper at disse tilpasningene vil bidra til å løse de nevnte utfordringene og skape et positivt bomiljø for alle.

Mot - Enstemmig vedtatt

Alternativ 1

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Det foreslås å begrense antallet hunder eller katter per leilighet til én, samtidig som vi begrenser antallet dyr totalt i hver oppgang. Det er vanlig praksis at hundeeiere som allerede har hunder får beholde dem, men begrensningene gjelder for nye eiere eller leietakere.

Sak 12: Redegjørelse til årsmøtet om sameiets økonomi

Innsendt av Ingrid B, Øye, Svein Arne Vold, Berit Kjeldseth Arntzen og Steinar Gravås

Det har kommet inn spørsmål hvor det ønskes svar på spørsmål om sameiets økonomi. Den innmeldte saken med spørsmål finnes vedlagt innkallingen og spørsmålene er besvart av styret som en del av årsberetningen. Eventuelle avklaringer eller tilleggsspørsmål vil besvares av styret i årsmøtet.

Saken ble orientert på årsmøtet.

Sak 13: Redegjørelse for status og fremdrifts i reklamasjonssakene

Innsendt av Ingrid B, Øye, Svein Arne Vold, Berit Kjeldseth Arntzen og Steinar Gravås
Mange seksjonseiere er sterkt bekymret over kostnadsutviklingen i sameiet. Det vises til flere

engangsinnbetalinger av fellesutgifter og 10 % økning av fellesutgiftene fra 1.januar.

Det ønskes en redegjørelse av status og fremdrift som gjelder reklamasjonssakene sameiet har med ansvarlig utbygger. Den innmeldte saken er vedlagt innkallingen.

Det fremgår et eget avsnitt under styrets årsberetning som redegjør for saken, det er også lagt frem et forslag til vedtak om stevning av utbygger om nødvendig.




Saken ble orientert på årsmøtet..

Årsmøtet ønsket en endring i rekkefølgen for behandling av saker som ble akseptert. For kommende årsmøter skal saker fremstilles i samme rekkefølge som det fremgår i vedtektene. Årsberetningen fra Styret skal være et eget dokument, og styret skal undersøke hvem som ønsker innkalling til årsmøtet i utskrevet format.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Sak gjennomgått

Ordinær generalforsamling 06.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Arntzen, Berit Kjeldseth	2024-05-14	Nygård, Geir	2024-05-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Arntzen, Berit Kjeldseth		 Nygård, Geir	
Navn	Dato		
Schackt, Eivind	2024-05-13		
Identifikasjon			
 Schackt, Eivind			



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



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tverrveien 3
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre