

**aktiv.**



Tverrveien 7, 1920 SØRUMSAND

**Lys og moderne 2-roms fra 2020.  
Sentralt beliggende på Sørumsand  
med heis, balkong på ca. 9 kvm og  
felles takterrasse.**



Eiendomsmegler MNEF

## Knut Magnus Betten

**Mobil** 901 00 721

**E-post** knut.magnus.betten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 654,-  
**Selger:** Siri Anne Bernum Halck  
Jørgen Bernum Halck

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 42/47 kvm  
**Tomtstr.:** 3925.3 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 246, bnr. 50  
**Snr.** 42  
**Oppdragsnr.:** 1208260092

# Lys og moderne 2-roms fra 2020. Sentralt beliggende på Sørumsand med heis og balkong på ca. 9 kvm

I et sentralt og populært område på Sørumsand, er det en lys og attraktiv 2-roms leilighet fra 2020 til salgs. Leiligheten ligger i tredje etasje, og har en herlig balkong på ca. 9 kvm hvor varme dager kan nytes fullt ut. Fra eiendommen er det bare 400 meter bort til togstasjonen, noe som gjør det svært pendlervennlig, og det er kort vei til butikker, spisesteder og fine turmuligheter.

Leiligheten er holdt i lyse og fine farger, som står godt til parkett på gulv med vannbåren varme. I boligen er det en tiltalende stue med store vindusflater, og stuen ligger i en sosial og åpen løsning til et velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten lekkert helfliset bad/wc/vaskerom, stort soverom, samt både innebod og bod i 1.etg.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Eiendomsgrenser .....	64
Reguleringsplan .....	67
Boligopplysninger .....	68
Vedtekter .....	69
Trivselsregler .....	78
Innkalling til årsmøte 2025 .....	83
Protokoll fra årsmøte 2025 .....	141
Budskjema .....	160

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 42 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, bod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,56m.

Takhøyde bad: 2,20m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3925.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten har gjennomgående planløsning og ligger i tredje 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 oppgang.

Leiligheten har en privat uteplass i form av balkong. Det er adkomst ut til balkongen fra stuen.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger lett vint 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.

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

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den 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 butikksenter 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.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Idrettsparken barnehage - 10 min gange

Sørumsand barnehage - 14 min gange

Sennerud Fus barnehage - 20 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min gange

Sørumsand videregående skole (videregående skole) - 6 min gange

Sport og trening

Bingsfosshallen - 5 min gange

Aktivitetshall

Bingsfoss u-skole - 6 min gange

Ballspill, sandvolleyball

Spent Sørumsand - 2 min gange

Trento Sørumsand - 4 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

## **Skolekrets**

Sørumsand skole (1-7 kl.)

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)

Sørumsand videregående skole

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Leilighetsbygg med flere boenheter fra 2020.

Utvendig:

Bygget er ført opp i trekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Det er etablert rekkverk med trekonstruksjoner og trekledning.

Balkongen er målt til 9m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til 1 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG2 og TG3.

TGIU - konstruksjon som ikke er undersøkt.

3. Etasje - Bad - 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

### **Innhold**

Planløsning:

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

1. etasje: bod.

Kort fortalt

- Lys, attraktiv 2-roms fra 2020.
- Sentralt og populært område.
- Kort gangavstand til togstasjon.
- Balkong på ca 9 kvm med trivelig utsyn.
- Fin utsikt til skogkledde åser.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Audo kjøkken med hvitevarer.
- Tiltalende stue, store vinduer.
- Helfliset, pent bad/wc/vaskerom.
- Stort soverom, utgang til balkong.
- Lagring i innebod og bod i 1. etg.
- Fyring via vannbåren gulvvarme.

## **Standard**

### Entré

Det er adkomst via en innbydende entré som gir et godt og representativt førsteinntrykk. Rommet har blant annet grå fliser på gulv med vannbåren varme og tidsriktige, lyse farger på vegg/himling. Med adkomst fra entreen har leiligheten en praktisk innvendig bod. I tillegg har leiligheten ytterligere oppbevaringsmuligheter i bod i 1. etasje med adkomst fra dør like ved postkassene.

### Stue

Leiligheten har en lys og tiltalende stue med åpen løsning til kjøkkenet. I stuen er det høye vinduer med fin utsikt, og vinduene tilfører også rikelig med naturlig lys. Rommet har også god plass til spisebord og sofaløsning, parkett på gulv og hvitmalt overflater. Fra stuen er det utgang til balkong.

### Kjøkken

Langs den ene kortveggen i stuen, er det montert et velutstyrt kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har grå fliser over benk som er lette å rengjøre, og benkeplaten av laminat har gode arbeidsflater. Den oppforede innredningen har videre lyse, glatte fronter, lys under overskap og benkebeslag av stål. Av hvitevarer er det induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frys. Over kokesone er det ventilator.

### Bad/wc/vaskerom

Fra entreen er det inngang til et pent bad/wc/vaskerom av god størrelse. Rommet har fliser på gulv og vegger, og i himling er det downlights. Innredningen består av heldekkende servant, hvit skuffeseksjon og speilskap med lys. Badet har også veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og mekanisk avtrekk.

### Soverom og garderobe

Soverommet i leiligheten er stort og fint, og har god plass til møblement utover dobbeltseng. Rommet har gode vindusflater som gir fint lysinnslipp. Fra soverommet er det også adkomst til innvendig bod, og rommet har parkett på gulv og hvitmalt overflater.

### Uteområde

Med adkomst fra stuen har leiligheten har en trivelig balkong på ca. 9 kvm.

## **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Leie av parkeringsplasser i sameiet annonseres normalt ved oppslag eller på sameiets Facebookside.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

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**

Eiendommen blir ikke vasket ytterligere før overtagelse av ny eier.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.05.25

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

#### 7. Montering av løsning for vannavrenning:

Styret har innhentet et tilbud for montering av renner for avledning av vann fra terrasser. Formålet er primært å unngå at regnvann kommer inn på terrasser, men samtidig vil det bidra til mindre vann og raskere opptørking av panelet. Det ble innhentet 3 tilbud i 2024 hvorav tilbudet fra HB Blikk AS var vesentlig billigere sammenlignet med tilbud fra Blikkmannen AS, og Oslo Entreprenør bedrift. Kostnaden for etablering av vannavrenning er estimert til kr 928.228. Årsmøtet godkjenner montering av renner for avledning av vann iht mottatte estimat fra HB Blikk AS. Den faktiske kostnaden får maksimalt overstige estimatet med 10%.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbryter. Videre har leiligheten varmtvann fra fellesanlegg, sprinkleranlegg og dørtelefon.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 300 000

### Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 890 (Omkostninger totalt)

95 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 395 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 398 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Kommunestyret i Lillestrøm kommune har vedtatt at for boligdelen av eiendommer, herunder fritidseiendommer, som ikke benyttes i næringsvirksomhet, fastsettes et bunnfradrag på kr 4 000 000 av takstverdi per selvstendig boenhet. For 2026 er satsen 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer. For øvrige eiendommer er den fortsatt 2 promille. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 962 333 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 849 331 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

#### **Informasjon om vannavgift**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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. Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.

Kostnadenes fordeling pr. mnd:

Fastavgift vann, avløp og renovasjon: 593,-

Felleskostnader - Bolig: 1 536,-  
Kabel-Tv/Internett: 525,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 654

## 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.

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men er begrenset til én hund eller én katt per seksjons iht. sameiet husordensregler. Dersom eieren har behov for flere kjæledyr, må styret gi tillatelse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

**Forpliktelser**

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

2. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

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

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

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

Dugnad

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

Styret utnevner en dugnadskomite til å lede arbeidet.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 50, seksjonsnummer 42 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:

3205/246/50/42:

04.02.1954 - Dokumentnr: 323 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1969 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:50  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

18.06.2020 - Dokumentnr: 2618436 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2020 - Dokumentnr: 2630996 - Erklæring/avtale

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

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: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

24.02.2020 - Dokumentnr: 2146231 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 42  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 465/86240

01.01.2024 - Dokumentnr: 237181 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:50 Snr:42

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.

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

## **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 pr. 20.08.2025 ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

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

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

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/>

kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/>

kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

Ihht. opplysninger hentet fra Geodata er eiendommen:

- I et område under marin grense.

- Et område med aktsomhetsgrad for kvikkleireskred.

- Med stor mulighet for marin leire.

- I et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

- I et område under støykraftsone 1 - sentrumsformål.

## **Adgang til utleie**

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

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

## **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Forretningsførerinfo  
Kommunal info

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 42 020,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport og valgfri boligstyling. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Knut Magnus Betten  
Eiendomsmegler MNEF  
knut.magnus.betten@aktiv.no  
Tlf: 901 00 721

**Ansvarlig megler bistås av**

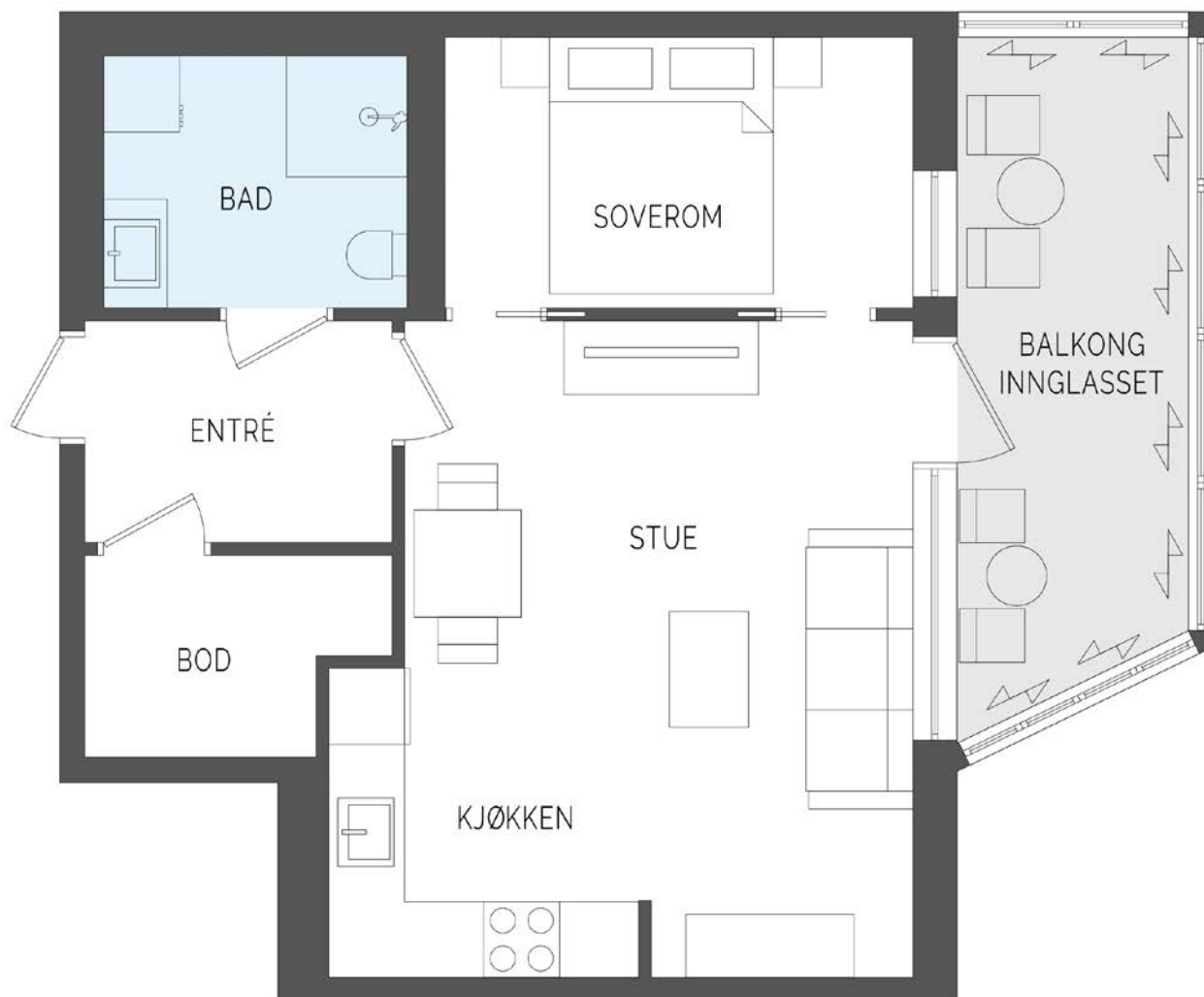
Knut Magnus Betten  
Eiendomsmegler MNEF  
knut.magnus.betten@aktiv.no  
Tlf: 901 00 721

**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981129792  
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

**Salgsoppgavedato**

12.05.2026



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tverrveien 7 , 1920 SØRUMSAND
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 246, bnr. 50, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 21739-2073

Eiendomsverdi ref nr: HP2815

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 2020.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong av betong påforet med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Det er etablert rekkverk med trekonstruksjoner og trekledning.

Balkongen er målt til 9m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til 1 meter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Innvendige vegger og tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tiluft fra dør.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme. Benyttes til bruksvann og vannbåren gulvvarme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befarings, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

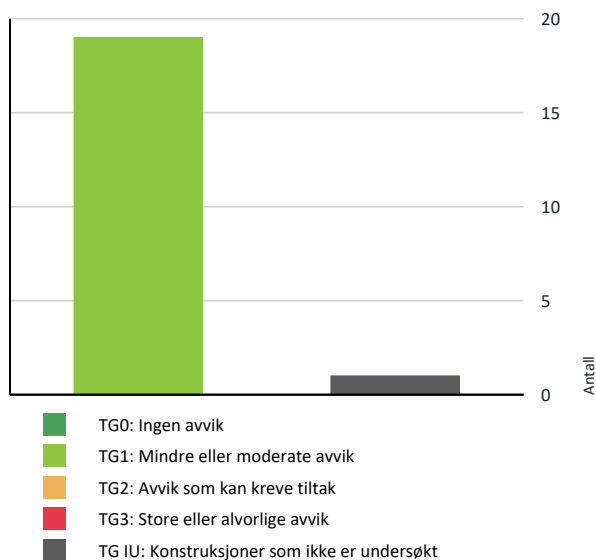
### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

## 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



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2020

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leilighet

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Det er etablert rekkverk med trekonstruksjoner og trekledning.

Balkongen er målt til 9m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til 1 meter.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Innvendige vegger og tak har malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tiluft fra dør.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## ⓘ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Benyttes til bruksvann og vannbåren gulvvarme.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## ⓘ TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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)?

# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:  
  - Anlegget er over 5 år gammelt
  - Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

## Generell kommentar

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsfaglig kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

# 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

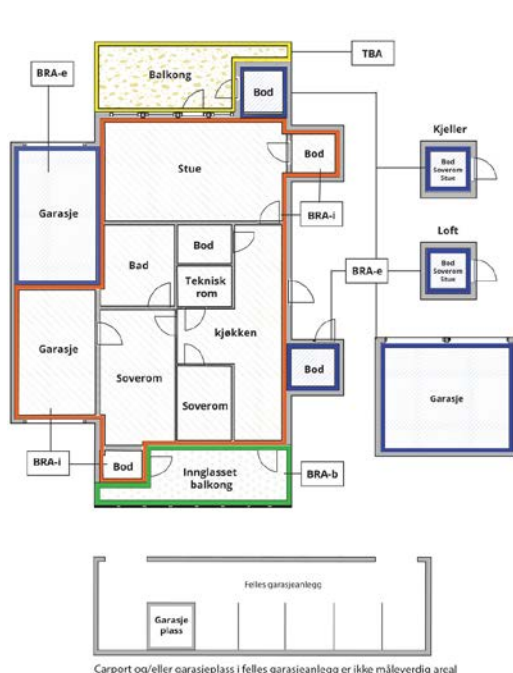
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	42			42	9
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, bod		
1. Etasje		Bod	

### Kommentar

Takhøyde stue: 2,56m.

Takhøyde bad: 2,20m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Siri Anne Bernum Halck	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	50		42	3925 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tverrveien 7

### Hjemmelshaver

Halck Jørgen Bernum, Halck Siri Anne Bernum

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen i Tverrveien 7 ligger sentralt på Sørumsand, med kort avstand til daglige servicetilbud. Det er gangavstand til butikker, serveringssteder, apotek og øvrige funksjoner i sentrum. Området har også nærhet til Sørumsand stasjon, med togforbindelse mot Oslo og øvrige steder langs Kongsvingerbanen. Sørumsand er et tettsted i Lillestrøm kommune, lokalisert ved Glomma og med etablert handel og servicetilbud i sentrum. Det er skoler på flere nivåer i området, inkludert barne-, ungdoms- og videregående skole. Beliggenheten gir også tilgang til nærliggende boligområder og lokal infrastruktur som er tilpasset boligformål.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gitt noen opplysninger vedrørende oppgraderinger eller vedlikehold i boligen.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.

Taket er et flatt tak tekket med papp.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 3-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Siri Anne Bernum Halck

---

## Boligen

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

Tverrveien 7

1920 Sørumsand

3205-246/50/0/42



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Tverrveien 7 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	6 min 0.6 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

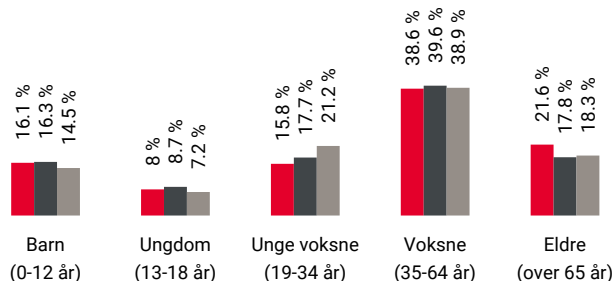
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.9 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	14 min 1.3 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 1.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	1 min
Coop Extra Sørumsand	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



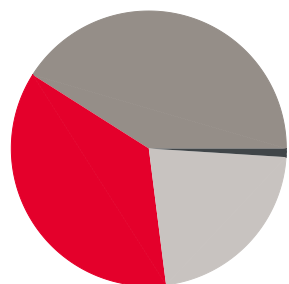
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse

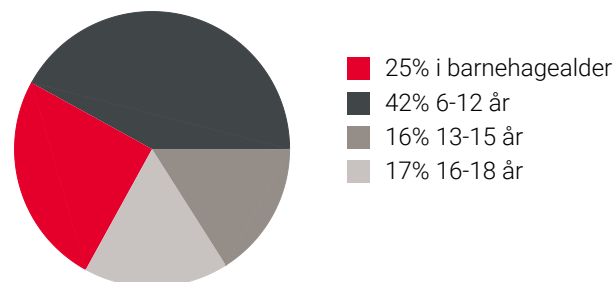


- 36% enebolig
- 1% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

## Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	3 min
Vitusapotek Sørumsand	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

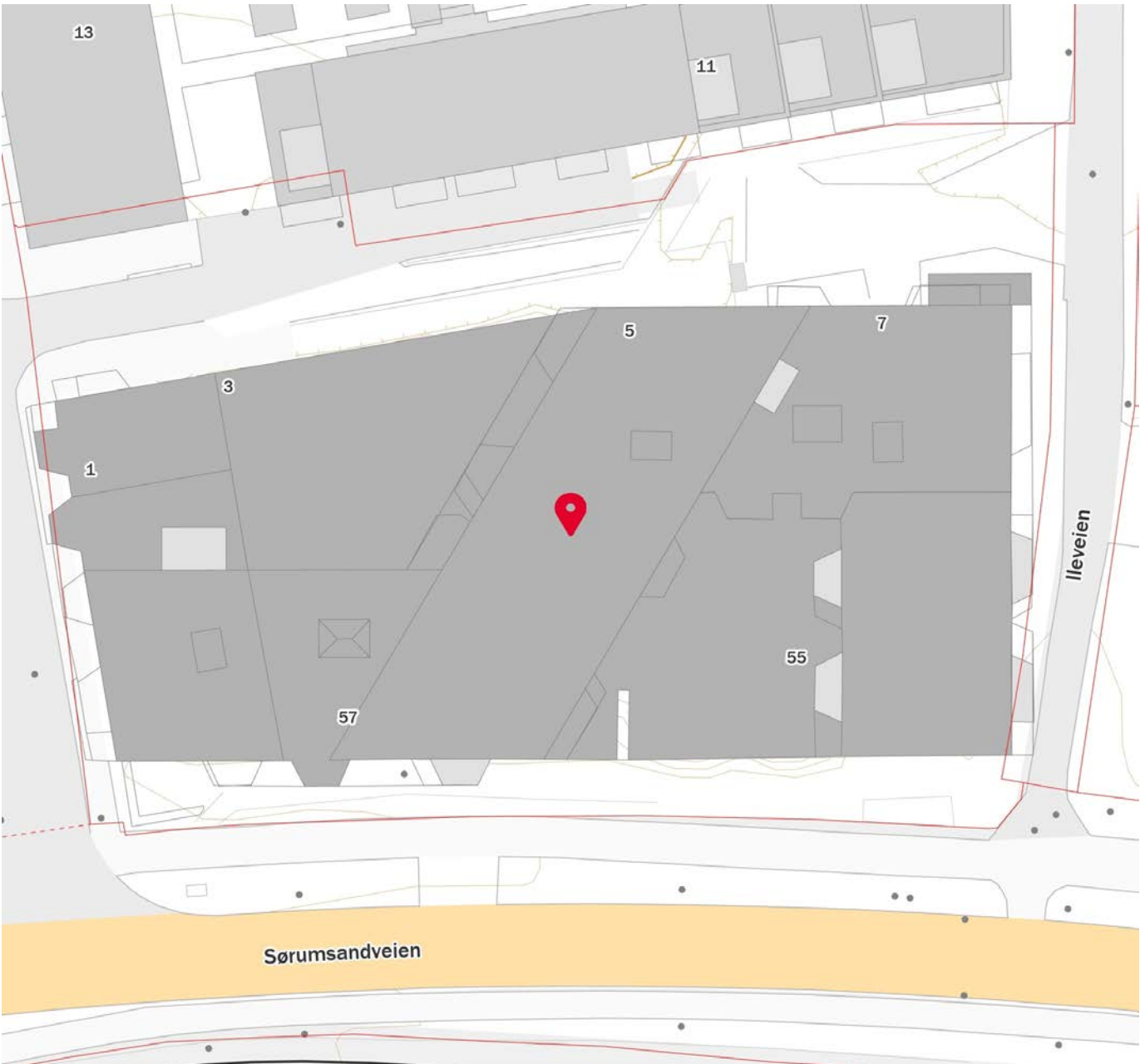
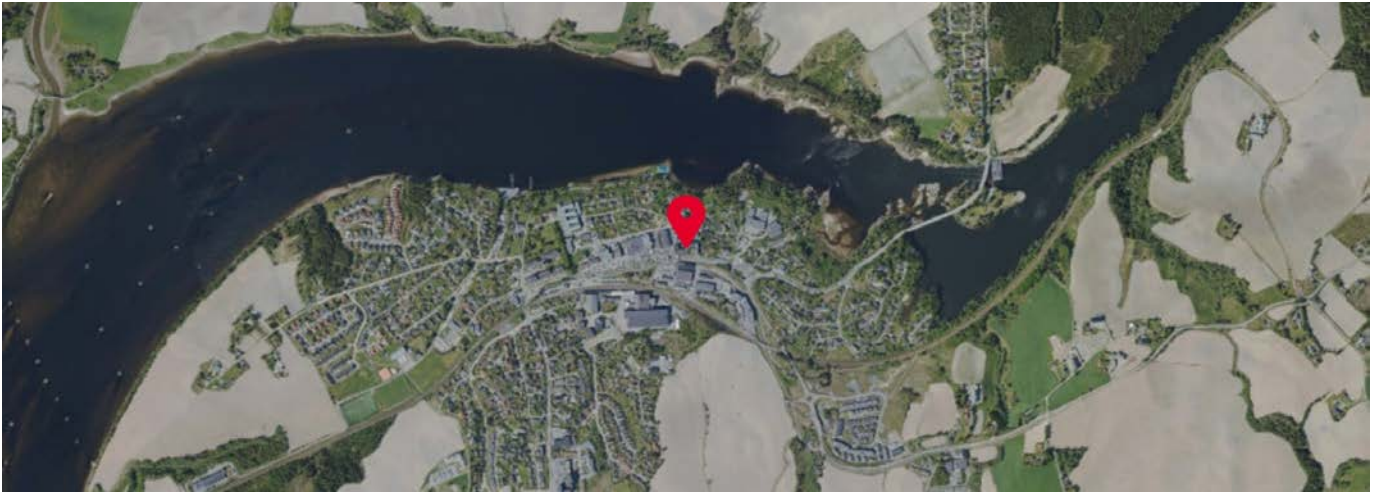


0% 43%

- Vestby/Kuskerud
- Sørumsand
- Norge

## Sivilstand

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




















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


















## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1802 - Bolig, forretning, kontor

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg

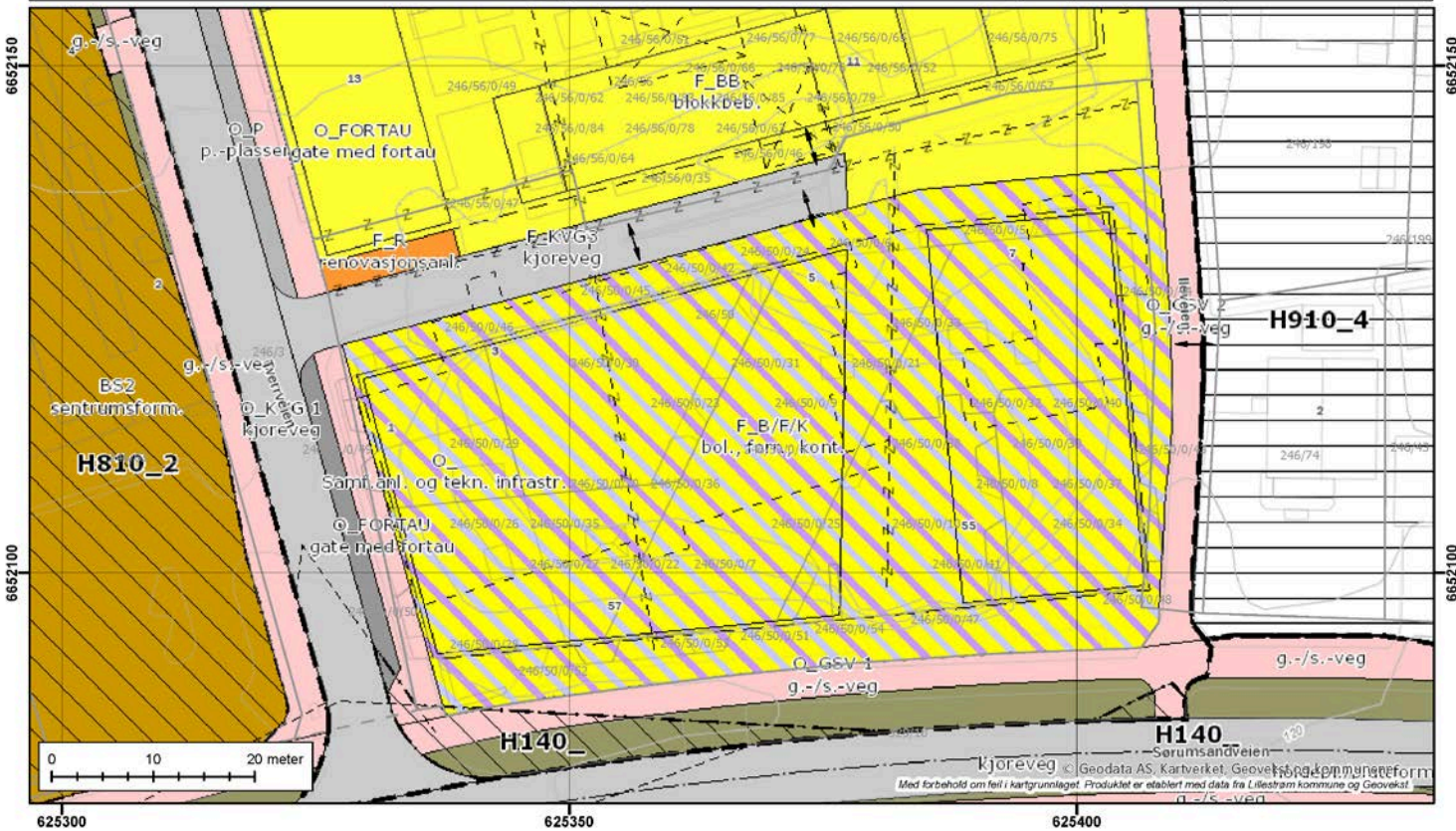
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass-/plattform
- 2082 - Parkeringsplasser
- RpDetaileringsZone
- RpGjennomføringZone

Tegnforklaring:

- RpSikringsZone
- 1242 - Avkjørsel
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse

- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 20.08.2025  
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.04.26  
Vår ref.: 5065 / 42  
Meglerns ref.: 1208260092

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	42	<b>Bolignr</b>	H0303
<b>Boligselskap</b>	5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie	<b>Etasje</b>	3.etg
<b>Adresse</b>	Tverrveien 7, 1920 SØRUMSAND	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Jørgen Bernum Halck, Siri Anne Bernum Halck	<b>Bygningstype</b>	

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.04.26: kr 2 694,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Fastavgift vann, avløp og renovasjon	593	593	593	593	593	593
Felleskostnader - Bolig	1 536	1 536	1 536	1 536	1 536	1 536
Kabel-Tv/Internett	525	565	565	565	565	565
<b>Total</b>	<b>2 654</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

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

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 324,00
<b>Formue</b>	kr 11 828,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

## Merknader

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

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

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

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

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

## **§ 1. Navn**

### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Linjekvartalet 2 Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

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

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

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

## **2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser**

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

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

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

## **2-3 Felles veiadkomst**

Linjekvartalet Boligsameie har tinglyst adkomstrett på felles nedkjøring til garasjeanlegg.

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

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

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

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

# **3. Bruken av seksjonene og fellesarealene**

## **3-1 Rett til bruk**

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

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fasader og balkonger.

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

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

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

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

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

Næringsseksjonen(e) har egne innganger til sine arealer.

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

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

### **3-2 Trivselsregler**

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

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

### **3-3 Dyrehold**

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

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

### **3-4 Bygningsmessige arbeider mm**

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

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

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

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Kostnader som fordeles på næringsseksjoner**

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

## **5-3 Kostnader som fordeles på boligseksjonene**

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

## **5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5-5 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **7-3 Styrets oppgaver**

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

## **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

## **7-5 Inhabilitet**

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

## **7-6 Representasjon og fullmakt**

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

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

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

#### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

#### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

#### **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

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

#### ***Som en del av vedtektene tilhører dokumentene:***

Vedlegg 1 – Vedtekter Linjekvartalet garasjeanlegget, datert 07.05.2025

Vedlegg 2 – Trivselsregler, datert 12.04.2023

\*\*\*\*\*

## Vedlegg 2. TRIVSELSREGLER – LINJEKVARTALET 2

(Fastsatt på årsmøtet 12. april 2023.)

### 1. Formål / styrets ansvar

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

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

#### a) HMS

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

#### b) Brann

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

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

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

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

### **c) Når brannalarmen utløses**

Hovedinngangen for brannvesenet er Tverrveien 5-7

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

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

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

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

### **d) Grilling og oppbevaring av gassbeholdere**

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

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

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

## **3. Ro og orden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Leiligheter**

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

vegger, inkl. balkong.

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

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

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

**e)** De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt

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

**f)** Balkong & terrasse

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

## 5. Oppføring av hagestue/ pergola på terrasse

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

- Seksjonseier må søke styret med tegninger/skisser
- Seksjonseier må selv søke kommunen om tillatelse til å sette opp hagestuen/pergolaen
- Hagestuen skal oppføres i tilknytning til utvendig vegg
- Hagestuen skal være identisk for alle, med en størrelse på rundt 12-15 m<sup>2</sup>. Fargekoden på ramme er «antrasittgrå» og med klart glass
- Samtlige kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.
- Montering må skje av faglig autorisert firma som følger føringer fra entreprenør for montering av hagestuer/pergolaer. Eventuell følgeskader ved oppsett av hagestue/pergola må dekkes av seksjonseier.
- Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt over hagestuen.

## 6. Fellesarealer

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

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

## **7. Garasjeanlegg**

### **a) Garasjeanlegg / boder**

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

### **b) Biloppstillingsplasser**

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

### **c) Gjesteparkering**

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

## 8. Avfallshåndtering

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

## 9. Nøkler og låssystemer

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

## 10. Eierskifte og fremleie (utleie)

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

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I LINJEKVARTALET 2 BOLIGSAMEIE

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

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

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

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

#### 4. FASTSETTELSE AV HONORAR

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

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

#### 5. BUDSJETT FOR 2025

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

Styret ber årsmøtet ta budsjettet til orientering:

Årsmøtet tar budsjett 2025 til orientering.

#### 6. INNKOMNE SAKER

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

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

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

Begrunnelse for endringen:

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

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

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

Ny tekst til 3-3:

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

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

Endring av tekst til 3.3b

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

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

Endring av tekst til 3.3e

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

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

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

Styrets kommentar:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Vedtektenes seksjon 7-4 tillegges ny tekst.

### **6.4 Vannavrenning fra Bygget**

Innsendt av: Svein Vold

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

## **6.5 Bordkledning**

Innsendt av: Svein Vold

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

Forslag til vedtak:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet. Igangsette vedlikeholdsarbeider for å oppnå akseptabel levetid for kledningen. Årlig kontroll og eventuelt vedlikehold etter anvisning fra eksperter på vedlikehold av denne type kledning.

**6.6 Kurs i styrearbeid for styrerepresentanter**

Innsendt av: Svein Vold

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

**6.7 Reduksjon av styrehonorar**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til, vedtak på årsmøtet:

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

Styrets kommentar:

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

**6.8 Skifte av forretningsfører**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre tidligere årsmøtevedtak om skifte av forretningsfører.

Styrets kommentar:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiet bytter av forretningsfører fra Bori til OBOS.

### **6.9 Gjennomgang og informasjon om serviceavtaler**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

### **6.10 Baldakin over inngangsdør**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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



Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

### **6.11 Faste dugnader vår/høst**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

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

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

## **6.13 HMS arbeid**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

Saken er redegjort i årsmeldingen.

## **6.14 Reduksjon i antall styremedlemmer**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

#### **6.15 Vedlikeholdsfond**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det vises til tidligere vedtak. Hva skjer fremover?

Styrets kommentar:

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

#### **6.16 Alternativer til vask av bygget 2. hvert år**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

### **7. MONERTING AV LØSNING FOR VANNAVRENNG**

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

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

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

## **8. EL-BIL LADING - ENDRING AV VEDTEKTER**

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

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

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

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

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

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

Teksten endres til:

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

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

## **9. EL-BIL LADING – BRUK AV STIKKONTAKT**

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

## **10. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

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

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

### **A. Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder Eivind Schackt stiller til gjenvalg for 1 år

### **B. Valg av styremedlem for 2 år**

Styremedlem Gunnar Vangen stiller til gjenvalg for 2 år

### **C. Valg av styremedlem for 2 år**

Styremedlem Lisa De Bryune stiller til gjenvalg for 2 år

### **D. Valg av varamedlem for 1 år**

Varamedlem Sigbjørn Lund stiller til gjenvalg for 2 år

### **E. Valg av valgkomitee for 2 år**

Kandidater velges i årsmøtet

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

## **ÅRSBERETNING 2024**

### **Årsregnskap 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Budsjett 2025**

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

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

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

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

Resultatet er budsjettet med et mindre overskudd på kr 31.778.

## **STYRETS ARBEIDE**

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

### **Reklamasjonssaker mot utbygger**

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

Følgende gjelder fremdeles for utbygger frem til reklamasjonsfristen utløper:

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

### **5 års befarings av felles eiendom**

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

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

### **Bekledning - panel**

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

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

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

### **Montering av renner for vannavrenning**

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

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

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

### **Fjernvarme**

Som tidligere informert er fjernvarmeanlegget gjennomgått og fungerer nå tilfredsstillende hvor

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

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

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

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

#### **Kommunale avgifter**

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

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

#### **Forsikring**

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

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

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

Det har ikke vært noen forsikrings saker det siste året

#### **Forretningsfører**

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

## Ventilasjon

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

## Brannvern

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

Styret har 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. Det utføres også årlig kontroll av brannvarslings systemet, sprinkleranlegget og nød /ledelys hvor styret mottar rapporter og følger opp avvik.

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

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

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

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

## HMS

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

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

Styret har mottatt noen spørsmål, se sak 6.13.

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

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

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

### **Garasjen**

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

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

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

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

### **Avtaler**

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

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

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

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

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

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

### **Vedtekter og trivselsregler**

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

Begge dokumenter finnes tilgjengelig for alle beboere på sameiets hjemmeside [https://lk2.no/info\\_pages/6313](https://lk2.no/info_pages/6313)

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

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

### **Lettstyrt**

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

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

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

### **Vedlegg til innkallingen i dette dokumentet:**

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

**Sørumsand, 26.04.2024**  
**Styret i**  
**Linjekvartalet 2 Boligsameiet**

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

Vedlegg: Signert regnskap og revisjonsberettelse 2024

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

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

## Balanse 31.12.2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

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

## Balanse 31.12.2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

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

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Eivind Schackt  
Styrets leder

Roger Flatla  
Styremedlem

Berit Synnøve Seem  
Styremedlem

Lisa De Bruyne  
Styremedlem

Gunnar Vangen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Linjekvartalet 2 Boligsameie

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 Felleskostnader

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

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 501 543	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 501 543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

### Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

## Note 7 Energi og fyring

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

## Note 8 Driftskostnader

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

## Note 9 Andre driftskostnader

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

## Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	83 625	18 800
<b>Sum skattetrekkkonto</b>	<b>83 625</b>	<b>18 800</b>

## Note 11 Opptjent egenkapital

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

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

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

### Note 13 Arbeidskapital

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

## 5065 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn  
**Flatla, Roger**

Dato  
**2025-03-14**

Identifikasjon

 Flatla, Roger

Navn  
**Seem, Berit Synnøve**

Dato  
**2025-03-16**

Identifikasjon

 Seem, Berit Synnøve

Navn  
**Schackt, Eivind**

Dato  
**2025-03-17**

Identifikasjon

 Schackt, Eivind

Navn  
**Vangen, Gunnar**

Dato  
**2025-03-18**

Identifikasjon

 Vangen, Gunnar

Navn  
**DE BRUYNE, LISA**

Dato  
**2025-03-20**

Identifikasjon

 DE BRUYNE, LISA

## Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

**Bolig**

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

### Note 1 Felleskostnader

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

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 236 671	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 236 671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

#### Note 4 Konsulenttenester

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

#### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

## Note 7 Energi og fyring

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

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

## Note 9 Driftskostnader

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

## Note 10 Andre driftskostnader

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

## Resultatregnskap 2024

Linjekvartalet 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

**Næring**

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

### Note 1 Felleskostnader

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

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	264 872	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>264 872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

#### Note 4 Konsulenttenester

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

#### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

## Note 7 Energi og fyring

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

## Note 8 Driftskostnader

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

## Note 9 Andre driftskostnader

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

Til årsmøtet i Linjekvartalet 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linjekvartalet 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 486 366. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 4. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

04.04.2025 21:14:06

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

---

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

## Veglegg: Rapport fra befaring med Oslo Entreprenørbedrift og Woodify inkl. ny FDV

**From:** [Magnus Bjørlien](#)  
**To:** [schackt](#)  
**Cc:** [Jon Andreas Knudsen](#)  
**Subject:** Tverrveien 13 - Befaringsprotokoll  
**Date:** Thursday, 24 April 2025 18:05:24  
**Attachments:** [image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[Tverrveien\\_13 - Befaringsprotokoll.pdf](#)

---

Hei Eivind,

Legger ved oppdatert befaringsprotokoll fra befaring på Tverrveien 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi snakkes!

Med vennlig hilsen  
Oslo Entreprenørbedrift AS

**Magnus Bjørlien**  
Formann/Anleggsleder  
+47 479 25 704



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



# Befaringsprotokoll

## 1. Innledning

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

## 2. Deltakere

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

## 3. Formål med befaring

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

## 4. Beskrivelse av befaringen

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

## 5. Funn og observasjoner

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

## 6. Konklusjoner og anbefalinger

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

## 7. Vedlegg

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

## 8. Signaturer

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



**FORVARING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**Produktgruppe:** Eksteriør  
**Produkttype:** Utvendig kledning - Natur  
**Produktnavn:** Woodify- og Brannpanel Natur

**Revidert dato:** 08.10.2020  
**Versjon:** 2.20  
**Side:** 1 / 10

**INNHALDSFORTEGNELSE**

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

**OVERFLATEBEHANDLING / FARGE**

<b>Produsent:</b>	(For overflatebehandlet naturkledning se Woodify Patina)
<b>Produktnavn:</b>	-
<b>Fargebenevnelse (1I):</b>	-

**1. TEKNISK SERVICE**

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

## 2. PRODUKTBESKRIVELSE

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

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

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

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

### Vannfast Brannimpregnering

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

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

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

Utvendig naturkledning i Patina kan leveres i følgende tresorter:

<b>Tresorter</b>	Furu
	Gran
	Sibirsk Lerk
	Eik
	Seder
	Thermowood Thermo-D Gran
	Thermowood Thermo-D Furu
	Thermowood Thermo-D Ask
	Accoya

## PRODUKTHENSYN FOREKOMSTER

**Kvæutfelling på panelbordets fremside:**

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

**Strø- og trykkmerker:**

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

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

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

**Enkelte, men få mindre hvite flekker på overflaten:**

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

**Svartsopp på kledningens overflate:**

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

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

## GENERELLE HENSYN FØR MONTERING

### Innfestingsmidler og beslag:

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

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

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

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

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

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

Kontroller alltid kvalitet på beslag mm med aktuell leverandør.

### Forvekslingsrisiko:

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

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

### Forvaring frem til montering:

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

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

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

### Sikre kvalitet før montering:

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

## GENERELLE HENSYN FØR MONTERING

### Behandling av endeved:

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

### Bearbeidelse av materiale:

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

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

### Spesielle hensyn før montering av Brannpanel Natur:

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

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

### Dokumentering underveis:

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

### 3. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

**Rengjøring og rengjøringsmetode:**

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

Les bruksanvisningen på vaskemidlet nøye.

**Svertesopp/Svartsopp:**

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

**Vedlikeholdsinstruksjon og intervall:**

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

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

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

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

#### 4. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

##### Antatt levetid

##### Tresort

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

##### Holdbarhetsklasser:

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

Kilde: Treteknisk

##### Brannbeskyttelse

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

##### Renholdsvennlighet:

God

#### 5. MILJØPÅVIRKNING

Produktet er tiltenkt utvendig bruk og påvirker således ikke innemiljø.

#### 6. HMS-REFERANSER

Se HMS-Fakta angående henvisninger til Arbeidstilsynets publikasjoner.

## 7. AVFALLSBEHANDLING

**BEHANDLINGSMÅTE FOR AVFALL IHT. NS 9431**

Avkapp, rester og bord også etter endt levetid:

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

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

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

Øvrige opplysninger:

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

**BEHANDLINGSMÅTE FOR EMBALLASJE IHT. NS 9431**

Strø, mellomlegg og kantbeskyttelse:

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

Transportplast:

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

Metalstropper:

<b>Avfallstype:</b>	Metallemballasje
<b>Avfallshåndtering:</b>	Materialgjenvinning
<b>Opprinnelse:</b>	Næring: Bygg og anlegg
<b>Kode for avfallsbehandling:</b>	1411

Øvrige opplysninger:

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

# **WOODIFY**<sup>®</sup>

Vi skaper fremtidens bygg

[WWW.WOODIFY.NO](http://WWW.WOODIFY.NO)

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

Kopirett © Woodify AS 2020

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

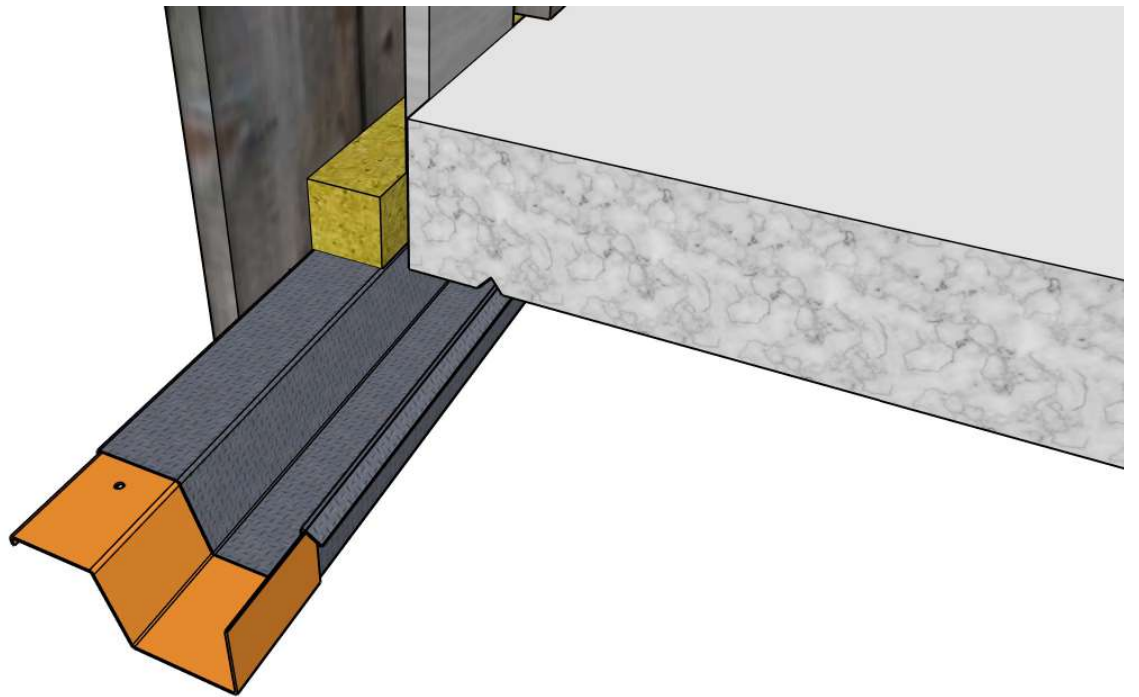
Sameiet Linjekvartalet 2

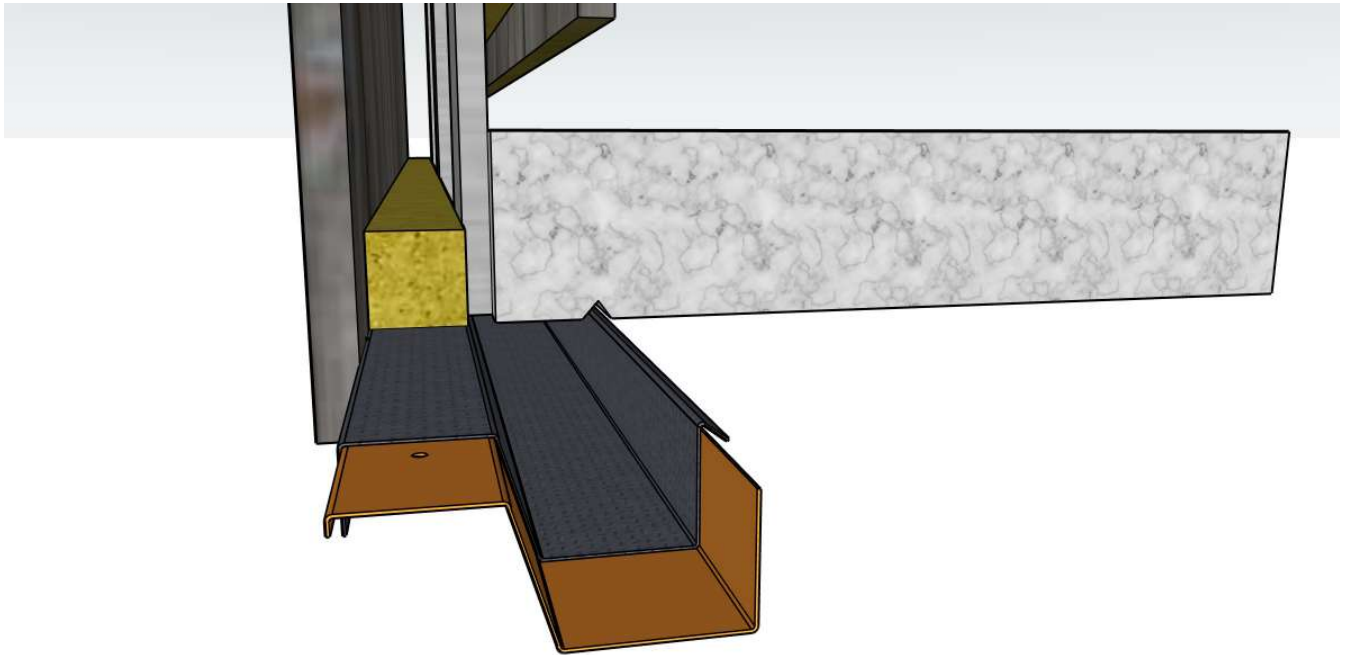
### Tilbud

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

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

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





## 5065 Linjekvartalet 2 Boligsameie

### Protokoll for ordinær generalforsamling 07.05.25

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

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

#### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

##### 1. KONSTITUERING

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

##### Alternativ 1: **Enstemmig godkjent**

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

##### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

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

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

##### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

##### 4. FASTSETTELSE AV HONORAR

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

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

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000

##### 5. BUDSJETT FOR 2025

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

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

Årsmøtet tar budsjett 2025 til orientering.

##### 6. INNKOMNE SAKER

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

Styrets ansvar ved behandling innkomne forslag til årsmøtet:

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

Begrunnelse for endringen:

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

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

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

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

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

Ny tekst til 3-3:

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

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

Endring av tekst til 3.3b

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

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

Endring av tekst til 3.3e

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

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

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

Innsendt av: Dorota Gluch og Johannes Tvedt

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

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

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

Styrets kommentar:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

Vedtektenes seksjon 7-4 tillegges ny tekst.

### **6.4 Vannavrenning fra Bygget**

Innsendt av: Svein Vold

Problemet med vannavrenning har vært der siden bygget var nytt. Noen takrenner ble påbegynt satt opp, men av forskjellige årsaker ble arbeidet ikke fullført. Som følge bl.a. det, er skader på

bygget allerede et vedlikeholdsproblem og nå må noe gjøres omgående. I den forbindelse vises også til OPAK-rapporten fra 21.12.2021 hvor det bl.a. står:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes og behandles i sak 7.**

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

## **6.5 Bordkledning**

Innsendt av: Svein Vold

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

Forslag til vedtak:

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes**

Styret må snarest frembringe nøyaktige fakta om dette woodifyproduktet.

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

### **6.6 Kurs i styrearbeid for styrerepresentanter**

Innsendt av: Svein Vold

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Godkjent**

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

### **6.7 Reduksjon av styrehonorar**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til, vedtak på årsmøtet: **Ikke Godkjent**

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

Styrets kommentar:

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

## 6.8 Skifte av forretningsfører

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre tidligere årsmøtevedtak om skifte av forretningsfører.

Styrets kommentar:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Saken trekkes.**

Sameiet bytter av forretningsfører fra Bori til OBOS.

## 6.9 Gjennomgang og informasjon om serviceavtaler

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

Vedtak: **Saken Trekkes. Styret legger ut kontrakter/avtaler mellom leverandører i Lettstyrt kun tilgjengelig for seksjonseiere. Beboere ønsker innsyn.**

## 6.10 Baldakin over inngangsdør

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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



Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

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

Vedtak: **Saken trekkes, men skal reklameres til utbygger. Styret utreder en god løsning som vil fungere godt i sameiet.**

### **6.11 Faste dugnader vår/høst**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

Det er planlagt å organisere en vårdugnad på lik linje som det ble gjennomført i 2024. Det kan utnevnes en dugnadskomite som kan arrangere flere dugnader.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Styret skal organisere og gjennomføre 2 dugnader pr år, en gang på våren og en gang på høsten. Styret utnevner en dugnadskomite til å lede arbeidet.

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

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig godkjent**

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

### **6.13 HMS arbeid**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

Saken er redegjort i årsmeldingen.

Vedtaket: **Saken ble gjennomgått. Styret gjør en gjennomgang og utarbeider en beredskapsplan for sameiet**

### **6.14 Reduksjon i antall styremedlemmer**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det er med bakgrunn i de stadig økende felleskostnadene at nedenstående forslag om å redusere antall styremedlemmer og varamedlemmer fremmes. Dersom vi reduserer antall styremedlemmer

fra 5 til 3 blir honoraret til styremedlemmene på totalt kr 54 000. Dette er en reduksjon av honoraret til styremedlemmene med kr 66 000, og arb. avgift med kr 9 300. Honoraret er sammenlignbart med andre. Siden innflyttingen har felleskostnadene i sameiet økt med hele 70% Økningen har vært spesielt stor fra årsmøtet 2023 til dags dato. I tillegg har styret krevd sameierne for ekstra innbetalinger av felleskostnader hele 3 ganger.

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar:

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

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Ikke godkjent**

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

### **6.15 Vedlikeholdsfond**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

Det vises til tidligere vedtak. Hva skjer fremover?

Styrets kommentar: **Saken utgår**

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

### **6.16 Alternativer til vask av bygget 2. hvert år**

Innsendt av: Berit Kjeldseth Arntzen

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets kommentar: Saken utgår

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

## 7. MONERTING AV LØSNING FOR VANNAVRENNING

Styret har innhentet et tilbud for montering av renner for avledning av vann fra terrasser. Formålet er primært å unngå at regnvann kommer inn på terrasser, men samtidig vil det bidra til mindre vann og raskere opptørking av panelet. Det ble innhentet 3 tilbud i 2024 hvorav tilbudet fra HB Blikk AS var vesentlig billigere sammenlignet med tilbud fra Blikkmannen AS, og Oslo Entreprenør bedrift.

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: Enstemmig godkjent

Årsmøtet godkjenner montering av renner for avledning av vann iht mottatte estimat fra HB Blikk AS. Den faktiske kostnaden får maksimalt overstige estimatet med 10%.

## 8. EL-BIL LADING - ENDRING AV VEDTEKTER

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

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

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

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

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

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

Teksten endres til:

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

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig godkjent**

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

## 9. EL-BIL LADING – BRUK AV STIKKONTAKT

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

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag: **Enstemmig imot**

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

## 10. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

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

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

### A. Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Eivind Schackt stiller til gjenvalg for 1 år

Valgt ble: Eivind Schackt

**B. Valg av styremedlem for 2 år**

Styremedlem Gunnar Vangen stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Gunnar Vangen

**C. Valg av styremedlem for 2 år**

Styremedlem Lisa De Bryune stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Lisa De Bruyne

**D. Valg av varamedlem for 1 år**

Varamedlem Sigbjørn Lund stiller til gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Sigbjørn Lund

**E. Valg av valgkomitee for 2 år**

Kandidater velges i årsmøtet

Ingen valgt.

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

---

Eivind Schackt

---

Berit Seem

## 5065 Protokoll.pdf

Navn

**Seem, Berit Synnøve**

Dato

**2025-05-13**

Navn

**Schackt, Eivind**

Dato

**2025-05-13**

Identifikasjon

 Seem, Berit Synnøve

Identifikasjon

 Schackt, Eivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tverrveien 7  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Knut Magnus Betten

**Telefon:** 901 00 721  
**E-post:** knut.magnus.betten@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre