



Æ

# Eikelundveien 7

2007 Kjeller · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	163

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Eikelundveien 7, 2007 KJELLER, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 33 Bnr. 50 Snr. 19 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 57 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 52 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

## AREAL

Primærom: 48 kvm, Bruksareal: 57 kvm, BRA-i: 52 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2018

## TOMT

Eiet tomt 3375 kvm

## PRISANTYDNING

3 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Høiland Takstdato: 01.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 18 576,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 100 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 378,- pr. .

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

1 garasjeplass, (felleskostnader), Kabel TV/Bredbånd, bygningsforsikring, styrehonorar, kommunale avgifter og strøm på fellesarealer.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

I tillegg kommer eiendomsskatt kr. 736,- pr år i 2024.

## EIER

Mergim Krasniqi Elinor Sandberg

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Stue

Leiligheten har en lys og tiltalende stue som ligger i åpen løsning til kjøkken. Rommet har gode vindusflater som supplerer rikelig med naturlig lys, enstavs eikeparkett på gulv med vannbåren varme og hovedsakelig lysmalte vegger. Det er plass til spisebord og sofaløsning, samt utgang til romslig balkong. Veggene i stue/kjøkkenen ble malt i 2024.

Kjøkken

Leiligheten har et moderne og bruksvennlig kjøkken med integrerte hvitevarer. I kjøkkenet er det barløsning mot stuen som skaper naturlig skille og gir ekstra arbeidsflater.

Innredningen har hvite, glatte fronter, lys under overskap og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Videre har kjøkkenet platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator.

Bad/wc/vaskerom

Av våtrom er det et pent som er utstyrt med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har nye, beige fliser på vegg, og på gulv med vannbåren varme er det grå fliser. Innredningen består av servant nedfelt i grå benkeplate, hvitt servantskap og speil med lys. Badet har ellers veggmontert toalett, innfellbare glassdører til dusjhjørnet og balansert ventilasjon.

## Soverom og garderobe

Leiligheten har to fine og gode soverom. På rommene er det høye vinduer som gjør det lett å holde det svalt, enstavs parkett på gulv med varme. Videre har leiligheten gode lagringsmuligheter, med både innvendig bod og disponibel kjellerbod.

## Balkong

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 11 kvm, som kan by på gode solforhold på formiddagen. Uteplassen er godt skjermet av overliggende balkong, og det er god plass til hagemøbler i lune omgivelser. Balkongen har også terrassebord på dekke, rekkverk i metall og utelys

## PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på flåte i felles garasje med el-lader.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Nitteberg på Kjeller, et særdeles hyggelig nabolag like utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Området har et rikt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Det er kort vei til fotballbaner, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, bowling, tennisanlegg og Sørums fritidsgård med ridesenter. Ønsker du treningsstudio, er det flere å velge mellom både i Lillestrøm og på Strømmen, som for eksempel SATS, Wellnes gym, Fresh Fitness og Crossfit. Alt ligger innen få minutters bilkjøring. Videre kan du spille golf på Hauger golfbane (18 hulls bane) eller så er det både drivingrange og 9 hulls bane i Lillestrøm. Nylendia skisenter og Skedsmo ishall byr på vinteraktiviteter som slalåm, ishockey og kunstløp. Innendørs skihall "SNØ" ved Lørenskog, åpnet i januar 2020.

Det er flere fine turområder rett utenfor inngangsdøren med blant annet gode gang- og sykkelstier rundt Nitelva, hvor man blant annet kan sykle til Nebbursvollen friluftsbad, som er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Ønsker man å gå tur i marka, er det kort vei til Tærudalen som kan by på flott lysløype, fiskevann m.m.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Kjeller Gård ligger i Johannes Nielsens vei og kan by på unike lokaler med høy standard og gjennomført kvalitet. Her finner du stuer og rom for alle anledninger - enten det er snakk om selskap, konferanser eller møter. Det kan også leies bodplass i tilliggende stabbur.

### Servicetilbud:

Det finnes lokale matvarebutikker på Kjeller og den nærmeste er

Kiwi. Rema 1000 og Meny på Åråsen ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort avstand til McDonalds og Circle K. I sentrumskjernen av Lillestrøm har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Fratelli eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabelle eller Raus kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

## TOMT

Eiet tomt, 3375 kvm

Felles tomt for sameie. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, hellelagte gangarealer, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Leiligheten er i nær tilknytning til diverse skoler, som for eksempel:

OKS grunnskole (1-10 kl.) som ligger ca. 1,3 km unna leiligheten.

Kjeller skole (1-10 kl.) som ligger ca. 1,4 km unna leiligheten.

Lillestrøm videregående skole som ligger ca. 3,2 km unna leiligheten.

Det er også gode barnehage tilbud i nærhet av Eikelundveien 7: Toppen barnehage (1-5 år) som ligger ca. 1 km unna leiligheten. Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 år) som ligger ca. 1,1 km unna leiligheten.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er godt tilbud for offentlig kommunikasjon rundt Eikelundveien 7.

Buss: nærmeste busstopp er Holtveien som ligger ca. 400 meter unna leiligheten.

Tog: nærmeste togstasjon er Lillestrøm stasjon som tar deg til Oslo på bare 10-15 minutter.

Oslo Gardermoen lufthavn er ca. 30 minutter med kjøring unna.

## FRITIDSTILBUD

Lillestrøm kommune byr på et mangfold av fritidstilbud som passer for alle aldersgrupper og interesser. Her finner du alt fra naturskjønne områder for friluftsliv til moderne fasiliteter for sport, kultur og underholdning. Uansett om du er på utkikk etter rolige omgivelser for avslapning, eller spennende aktiviteter for hele familien, har Lillestrøm noe for deg.

### Naturopplevelser:

Marikollen: For de naturinteresserte, tilbyr Marikollen fantastiske turmuligheter. Området er kjent for sine godt tilrettelagte stier, vakre skogsområder, og utsiktspunkter som gir deg panoramautsikt over Lillestrøm og nærliggende områder. Om vinteren er det også gode muligheter for langrenn i nærliggende lysløyper.

Elvepromenaden langs Nitelva: Ta en rolig spasertur eller sykkel tur langs Nitelva. Denne naturskjønne ruten går gjennom grønne parkområder og gir mulighet for en avslappende utflukt langs vannet. Her finner du også flere plasser for piknik og rekreasjon.

### Idrett og aktivitet:

Lillestrøm Idrettspark: Kommunen har flere moderne idrettsanlegg, inkludert Lillestrøm Idrettspark som tilbyr fasiliteter for både fotball, friidrett, tennis, og andre idretter. Her arrangeres det både trening og turneringer for alle aldre og ferdighetsnivåer.

Skedsmohallen: En stor flerbrukshall som huser alt fra håndball og volleyball til innendørs friidrett. Skedsmohallen er et samlingspunkt for idrettslag og treningsgrupper, samt for større arrangementer og turneringer.

### Kultur og underholdning:

Lillestrøm Kultursenter: Et levende kulturhus som byr på et rikt program av konserter, teaterforestillinger, og andre kulturelle arrangementer gjennom året. Kultursenteret er et kulturelt knutepunkt i regionen, og trekker både nasjonale og internasjonale artister.

Lillestrøm Kino: Med sine moderne saler tilbyr Lillestrøm Kino de nyeste filmene i en komfortabel setting. Kinoen er også vert for spesialvisninger og filmfestivaler, noe som gir et bredt spekter av opplevelser for filmelskere.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via egen inngangsdør fra svalgang. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue med åpen

kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue/kjøkken til sydøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og en biloppstillingsplass på flåte i felles parkeringskjeller.

### BYGGEMÅTE

Selveierleilighet tilhørende Lillestrømtoppen 2 Boligsameie, beliggende på Kjeller i Lillestrøm Kommune. Felles tomt for sameie. Fellesarealer

opparbeidet med asfalterte internveier, hellelagte gangarealer, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger. Egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har grunnmur og støpt gulv mot grunn av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med/membran. Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2018. Balkongdør og vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra 2018. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme via varmesentral.

### BODER

Leiligheten har en bod. I tillegg disponerer den en kjellerbod.

## Standard

### STANDARD

Følgende punkter fikk bemerkelse TG-2 i tilstandsrapport:

#### Kjøkken:

Ventilasjon: Kjøkkenventilator mangler bryter for justering av hastighet. Dette kan vanskeliggjøre justering av ventilator. Ny bryter anbefales montert.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.12.2020.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

I tillegg kommer eiendomsskatt kr. 736,- pr år i 2024.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 378,- pr..

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av tv/bredbånd m.m.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ikke gjeld pt.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Forsikring AS Polisenummer: 20878852

Felles byggforsikring i sameiet. Beboer må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

## FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## SAMEIE

Sameie: Lillestrømtoppen 2 Boligsameie, Orgnr: 921665539

ameie: Lillestrømtoppen 2 Boligsameie, Org.nr.: 921665539

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Regnskap for 2023 viser et negativt resultat på kr. -589 000,-.

Sameiet står ovenfor rehabilitering av svalganger samt maling av fasadene. Total kostnad på rehabilitering av svalgangene er beheftet med usikkerhet, men det er vedtatt på siste årsmøtet i mai 2024 at kostnaden skal dekkes med felles låneopptak som fordeles på sameierne ihht eierbrøken. Foreløpig estimat på utbedring av svalganger er kr 7,3 mill, men det er beheftet med usikkerhet og årsmøtet har vedtatt en ramme på totalt kr 15 mill. Maling av fasadene er estimert til kr 800 000,- og vil bli inkludert i låneopptaket.

Basert på eierbrøken vil denne seksjonens andel av felleslån på 8,1 mill bli ca. kr 109 000,-. Ved maks låneramme på kr 15 mill vil andelen til seksjonen utgjøre kr 201 500,-. Endelige betingelser

for felleslånet og hvordan dette skal håndteres vil bli avgjort på årsmøte i 2025.

Felleslånet vil ved fordeling etter eierbrøk medføre en vesentlig økning i fellesutgiftene. Ett annuitetslån etter dagens rente med 25 års nedbetaling vil utgjøre ca. kr 1400,- pr. mnd.

Eierseksjonen hører til Lillestrømtoppen 2 boligsameie med totalt 57 seksjoner. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## FORRETNINGSFØRER

BORI

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Det er ikke opplyst om begrensninger på vanlig dyrehold.

### DIVERSE

Se følgende punkter fra selgers egenerklæringsskjema (Anticimex):

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja. Kommentar: Ladeboks på plassen.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise

dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2016/1096170-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
25.11.2016

Rett til å knytte seg til sekundærnett for fjernvarme

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 3205-33/50

Gjelder denne registerenheten med flere"

2018/670680-3/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
19.04.2018 21:00

:Knr:3205 Gnr:33 Bnr:11

Tinglyst på feil eiendom

Rettet etter tingl. §18

22.01.2020. Arkivref. 20/04094-2

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/670680-4/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
19.04.2018 21:00

:Knr:3205 Gnr:33 Bnr:11

Bestemmelse om avfallsbrønner

Tinglyst på feil eiendom

Rettet etter tingl. §18

22.01.2020. Arkivref. 20/04094-2

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Utleie er tillatt. Alle leieforhold skal skriftlig meldes inn til styret.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller

hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei, vann og avløp.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

-----  
kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 100 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:



Foto (Kr.7 750)  
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)  
Visningshonorar (Kr.2 900)  
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.19 655)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)  
Markedspakke 1 (Kr.15 900)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Markedspakke 3 (Kr.29 900)  
Megler på overtagelse (Kr.2 900)  
Oppgjør (Kr.5 500)  
Totalt kr. (Kr.118 802)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

77-24-0212

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

### **SAKSBEHANDLERE**

Madeleine Skjevik  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder  
Mob: 47 25 54 30 / E-post: [mas@eie.no](mailto:mas@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



















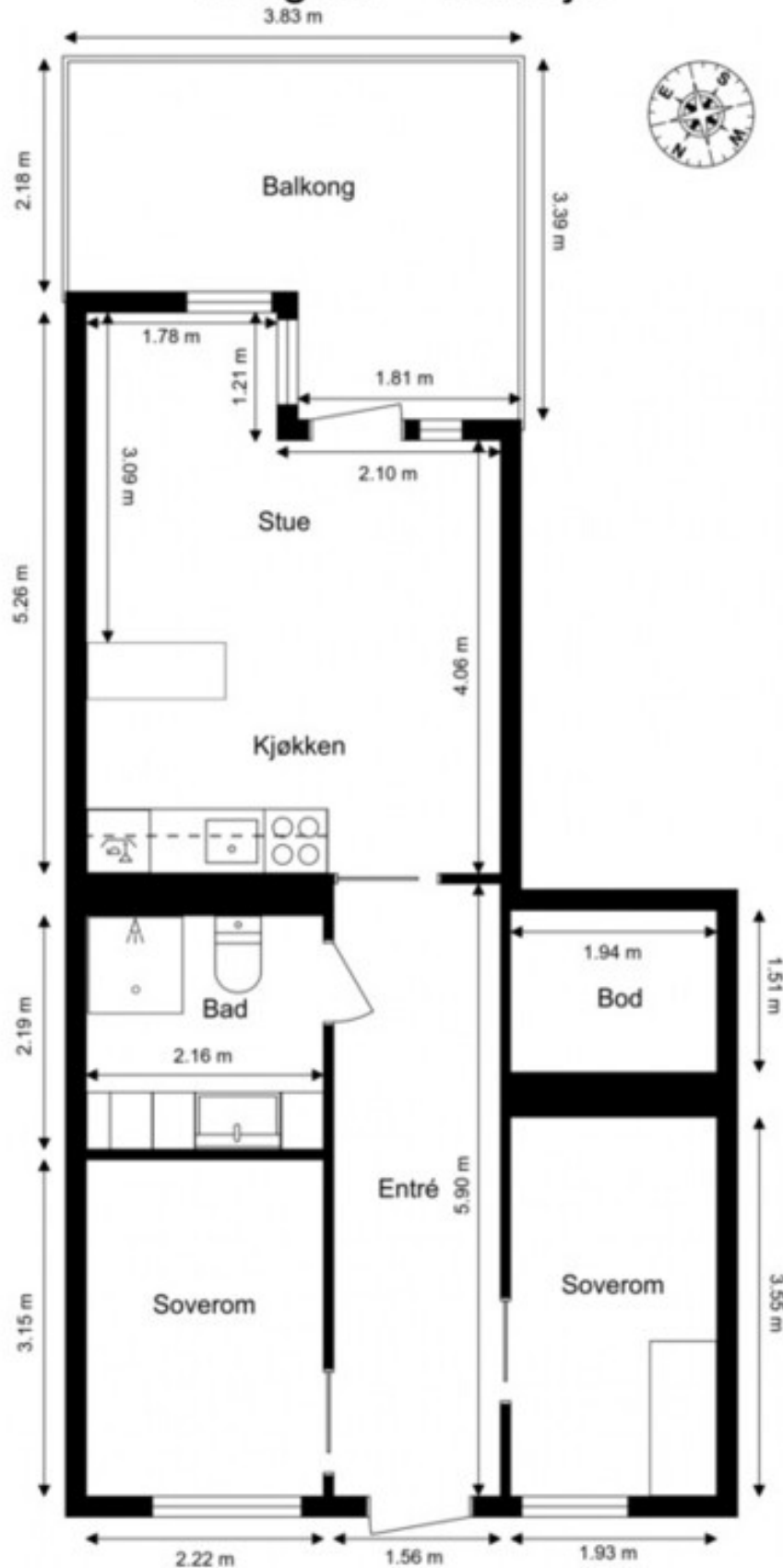
VELKOMMI



EN HJEM

# Eikelundveien 7, 2007 KJELLER

## Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15062399

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



























versure  
**Alarm**





213



# NÆROM

IRÅDE















LILLESTRØM KULTURSENTER

YOU RAISE ME UP  
LISA SPORR  
ØYVIND BOYE ARVOLD





GARÇON  
bakeri & café

GARÇON  
bakeri & café

GARÇON  
bakeri & café

GARÇON  
bakeri & café

VELKOMMEN  
TIL  
GARÇON

Café og bakeri  
GARÇON















# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Innkalling til ordinært årsmøte 10.05.2023 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested:

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Utbedring av svalganger

Sak 5: Nominasjon av nye medlemmer til styret

Sak 6: Kompensasjon for vararollen for 2022

Sak 7: Indeksjustering av styrehonorar for 2023-2024

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder velges til møteleder. Joakim Haug signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Regnskap

Inntekter: 4 057 962 (mot budsjett 2 478 000 )

Utgifter: 2 715 106 (mot budsjett 2 523 500 )

Resultat: 1 345 708 (mot budsjett -45 500)

Årsaken til det høye resultatet er at midler tilbakeholdt på meglers konto er tilbakebetalt sameiet. Midlene skal benyttes til å utbedre påviste feil og mangler.

Offisielt regnskap for 2022 vil sendes ut til beboerne så snart dette foreligger.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsberetning fra styret.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Utbedring av svalganger

Til informasjon:

Kartlegging av utestående feil og mangler i samarbeid med rådgiver OPAK indikerer



kostnader som kan overstige det tilbakeholdte beløp. Dette til beboernes etterretning. Vi tar dette opp i fellesskap for å informere om saken og hvilke muligheter styret ser på for å kunne løse den.

Styret ser følgende alternativer:

1) Reklamasjon mot utbygger og utførende.

Saken vår er god, men utfallet er usikkert. BUS har formelt en dårlig økonomisk situasjon og det er ikke sikkert at søksmål vil gi resultater for sameiet. Styret undersøker saken videre med sameiets advokat.

Uavhengig av hvordan utfallet av saken mot BUS/KF blir må sameiet gjøre noe. Det er ikke et alternativ å la være å gjøre noe. For å finansiere dette selv har vi to muligheter:

2.0) Finansiering av utbedring ved felles låneopptak

2.1) Finansiering av utbedring ved individuelt låneopptak

Foreløpig er ikke omfanget kartlagt grundig nok til å kunne gi et estimat for utbedringskostnadene. Dette arbeides det videre med i samarbeid med OPAK. Når OPAK har kommet med en anbefaling vil deres konklusjon videreformidles beboerne.

Når konklusjon fra konsulent foreligger vil styret på bakgrunn av denne komme med et forslag til vedtak som vil stemmes over på et ekstraordinært årsmøte.

### **Inget vedtak fattes foreløpig**

Vedtaket fattes når mer informasjon foreligger

## **Sak 5: Nominasjon av nye medlemmer til styret**

Vi trenger flere medlemmer til styret.

Disse til erstatning for Håvard Hugnastad, Bendik Johansen og Camilla Emilie Jacobsen som har tredd inn i andre roller.

Styret ønsker forslag til kandidater.

Lov å nominere seg selv.

## **Sak 6: Kompensasjon for vararollen for 2022**

Det legges frem forslag om at vararepresentant også skal få godtgjørelse for perioden mai. 2022-mai. 2023 på lik linje med andre medlemmer av styret.

Rollen har blitt benyttet ut over hva man skulle forvente og styrets vurdering er at dette arbeidet er det rimelig å kompensere for.

**Kompensasjon vara** ★ **Styrets innstilling**

Vararollen kompenseres pålydende kroner 10000,- for perioden 2022-2023.

**Mot**

"Forslag avvises"

**Sak 7: Indeksjustering av styrehonorar for 2023-2024**

Det foreslås å indeksjustere styrehonoraret for perioden 2023. Samlet styrehonorar for perioden 2023 vil være 90 000,- kroner. Opp fra tidligere 80 000 kroner.

**Styrets forslag godkjennes**

Honorar økes til 90 000,- kroner.

**Mot**

"Forslag avvises"



## **Årsoppgjør 2022**

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



# Resultatregnskap 2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 793 547	2 309 904	2 408 000	2 887 000
Annen driftsinntekt	2	1 264 415	93 861	70 000	190 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 057 962</b>	<b>2 403 765</b>	<b>2 478 000</b>	<b>3 077 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	92 000	106 280
Konsulenttjenester	4	132 638	89 748	96 000	96 000
Rep og vedlikehold	5	224 159	197 799	214 000	421 000
Forsikringer		150 469	117 419	139 000	165 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	657 143	777 298	800 000	800 000
Energi og fyring	7	966 981	843 611	590 000	910 000
Kabel-TV og telefoni	8	285 912	285 912	300 000	195 000
Driftskostnader	9	186 523	178 133	277 000	288 000
Andre driftskostnader	10	20 002	13 505	15 500	26 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 715 106</b>	<b>2 594 705</b>	<b>2 523 500</b>	<b>3 007 280</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 342 856</b>	<b>-190 940</b>	<b>-45 500</b>	<b>69 720</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 852	694	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>2 852</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 345 708</b>	<b>-190 246</b>	<b>-45 500</b>	<b>69 720</b>
Overført til annen egenkapital	11	1 345 708	-190 246	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 345 708</b>	<b>-190 246</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 31.12.2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 492	119 550
Kundefordringer		72 030	43 088
Sum fordringer		236 522	162 638
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 873 932	392 738
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 110 454</b>	<b>555 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 110 454</b>	<b>555 376</b>

## Balanse 31.12.2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 774 858	429 150
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 725	125 978
Annen kortsiktig gjeld	12	152 871	247
Sum kortsiktig gjeld		335 596	126 226
<b>Sum gjeld</b>		<b>335 596</b>	<b>126 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 110 454</b>	<b>555 376</b>

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom  
Styrets leder

Camilla Emilie Jacobsen  
Styremedlem

Bendik Mørstad Johansen  
Styremedlem

Håvard Hugnastad  
Styremedlem

Joakim Haarberg Haug  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	163 240	168 000	172 000	172 000
Generelle felleskostnader	2 329 025	1 855 992	1 950 000	2 520 000
Kabel-TV/Bredbånd	285 912	285 912	286 000	195 000
Parkeringsplasser	15 370	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 793 547</b>	<b>2 309 904</b>	<b>2 408 000</b>	<b>2 887 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	1 264 415	93 861	70 000	190 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 264 415</b>	<b>93 861</b>	<b>70 000</b>	<b>190 000</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000	80 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	12 000	11 280
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>91 280</b>	<b>92 000</b>	<b>106 280</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	6 000	6 000
Forretningsførsel	87 012	84 560	90 000	90 000
Juridisk rådgivning	30 471	0	0	0
Revisjon	5 188	5 188	0	0
Teknisk bistand	8 288	0	0	0
Tilleggstjenester	1 680	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>132 638</b>	<b>89 748</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brannsikring	24 950	19 589	11 000	11 000
Bygninger	0	0	10 000	200 000
Dugnad	1 279	0	0	0
Egenandel	5 310	0	0	0
Elektro	0	1 420	10 000	10 000
Garasjer	138 749	116 442	58 000	135 000
Heis	23 126	49 829	35 000	35 000
Utvendig anlegg	4 733	0	10 000	10 000
Vedlikeholdsfond	0	0	70 000	0
Ventilasjon	2 706	0	0	10 000
VVS	23 307	10 519	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>224 159</b>	<b>197 799</b>	<b>214 000</b>	<b>421 000</b>

**Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kommunale avgifter	657 143	777 298	800 000	800 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>657 143</b>	<b>777 298</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

**Note 7 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Fjernvarme	779 527	645 600	550 000	700 000
Strøm	187 454	198 011	40 000	210 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>966 981</b>	<b>843 611</b>	<b>590 000</b>	<b>910 000</b>

**Note 8 Kabel-TV og telefoni**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kabel-TV/Bredbånd	285 912	285 912	300 000	195 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>285 912</b>	<b>285 912</b>	<b>300 000</b>	<b>195 000</b>

**Note 9 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	62 750	52 500	95 000	95 000
Gressklipping	0	0	25 000	25 000
Renhold	61 495	57 000	82 000	82 000
Sameie/velforening	21 028	19 836	25 000	36 000
Vaktmester	41 250	48 797	50 000	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>186 523</b>	<b>178 133</b>	<b>277 000</b>	<b>288 000</b>

**Note 10 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Belysning, sikringer	8 835	0	1 500	10 000
Nøkler, låser, skilt	0	7 440	0	0
Verktøy og redskaper	5 469	0	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>14 303</b>	<b>7 440</b>	<b>1 500</b>	<b>10 000</b>
Generalforsamling	2 663	2 975	6 000	8 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>2 663</b>	<b>2 975</b>	<b>11 000</b>	<b>13 000</b>
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 035	3 090	3 000	3 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>3 035</b>	<b>3 090</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>20 002</b>	<b>13 505</b>	<b>15 500</b>	<b>26 000</b>

**Note 11 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	429 150	619 397
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 345 708	-190 246
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>
Annen egenkapital 31.12	1 774 858	429 150
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>



**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	152 871	0
Uopptjent inntekt	0	247
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>152 871</b>	<b>247</b>

**Note 13 Arbeidskapital**

	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 345 708	-190 246
B. Årets endring i arbeidskapital	1 345 708	-190 246
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 110 454	555 376
- Kortsiktig gjeld	335 596	126 226
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>

# 5024 Årsregnskap 2022.pdf


Navn Dato  
**Hugnastad, Håvard** **2023-04-19**

Identifikasjon

 **Hugnastad, Håvard**

Navn Dato  
**Haug, Joakim Haarberg** **2023-04-18**

Identifikasjon

 **Haug, Joakim Haarberg**


Navn Dato  
**Haugom, John Ola** **2023-04-06**

Identifikasjon

 **Haugom, John Ola**

Navn Dato  
**Johansen, Bendik Mørstad** **2023-04-05**

Identifikasjon

 **Johansen, Bendik Mørstad**

Navn Dato  
**Jacobsen, Camilla Emilie** **2023-04-27**

Identifikasjon

 **Jacobsen, Camilla Emilie**

# Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

## Årsrapport for 2022

Styret har i 2022 og deler av 2023 benyttet tid på følgende oppgaver. Listen er på ingen måte komplett, men er et utdrag av de viktigste sakene som har stått på agendaen.

### Dialog med utbygger – Tilbakeholdte midler

Styret besluttet å innhente juridisk bistand fra Bing og Hodneland. I samarbeid med Jarle Edler og Faizan Mahmud lyktes det høsten 2022 sameiet å få utbetalt disse midlene fra meglers konto. Det dreide seg om 1 140 000,- eller 20 000,- per seksjon. Midlene skal benyttes til å utbedre feil og mangler i vårt sameie.

### Fellesutgifter

Fellesutgiftene har økt vesentlig sammenlignet med hva de var. Hovedårsaken til dette er en ting: Kostnadene til fjernvarme og strøm har økt markant det siste året. Ellers har den generelle kostnadsveksten i samfunnet påvirket også oss. Vi ønsker å påpeke at hovedtyngden av kostnadene i regnskapet ligger på poster knyttet til vårt eget forbruk. Vi ønsker ikke å øke fellesutgiftene mer enn nødvendig, så når dere sier det er dyrt forstår vi det. Styret bor også her og vi har en egeninteresse i å holde kostnadene nede. Vi bruker ikke penger med mindre vi mener det er nødvendig.

### Resultat

	Virkelig	Hittil i år Budsjet	Avvik	Budsjet 2022	Budsjet neste år
Periode: 12 - 2022					
Driftsinntekter	4 057 962	2 478 000	1 579 963	2 478 000	3 077 000
Driftskostnader	2 715 106	2 523 500	191 607	2 523 500	3 007 280
Driftsresultat	1 342 856	-45 500	1 388 356	-45 500	69 720
Netto finansposter	-2 852	0	-2 852	0	0
Resultat	1 345 708	-45 500	1 391 208	-45 500	69 720



	Hittil i år			Hele året
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett
<b>Inntekter</b>				
+ Felleskostnader	2 793 547	2 408 000	385 547	2 408 000
+ Annen driftsinntekt	1 264 415	70 000	1 194 415	70 000
Sum driftsinntekter	4 057 962	2 478 000	1 579 963	2 478 000
<b>Utgifter</b>				
+ Lønnskostnad	91 280	92 000	-720	92 000
+ Konsulenttjenester	132 638	96 000	36 638	96 000
+ Rep og vedlikehold	224 159	214 000	10 159	214 000
+ Forsikringer	150 469	139 000	11 469	139 000
+ Kommunale avgifter og eiendomsskatt	657 143	800 000	-142 857	800 000
+ Energi og fyring	966 981	590 000	376 981	590 000
+ Kabel-TV og telefoni	285 912	300 000	-14 088	300 000
+ Driftskostnader	186 523	277 000	-90 477	277 000
+ Andre driftskostnader	20 002	15 500	4 502	15 500
Sum driftskostnader	2 715 106	2 523 500	191 607	2 523 500
Driftsresultat før finansposter	1 342 856	-45 500	1 388 356	-45 500
<b>Finansielle poster</b>				
+ Finansinntekt	2 852	0	2 852	0
Sum finansposter	2 852	0	2 852	0
Årsresultat	1 345 708	-45 500	1 391 208	-45 500

## Elbilladere

Leverandør av løsningen arbeider med et nytt system for månedlig fakturering. I mellomtiden er det halvårlig fakturering av ladekostnader. Leverandør ble i 2023 kjøpt opp av et eksternt firma, og håpet er at ny løsning vil være på plass snart.

## Garasjeanlegg

Det har til tider vært mye utfordringer med parkeringsanlegget. Ansamling av vann og rust på kjeder har vært årsak til driftsutfordringer. Dette inngår i periodisk vedlikehold av anlegget. Hittil har vi hatt en halvårlig avtale som vi nå utvider til hver fjerde måned. Det vil høsten 2023 gjennomføres en sluttservice ifm. endt garantiperiode. Vask av anlegget er bestilt tidlig i juni.

## Feil og mangler

Sammen med OPAK har det blitt utført en kartlegging av resterende feil og mangler i vårt sameie. Kartleggingen ble utført våren 2022.

Av de største postene kan nevnes:

- 1) Nød- og ledelys (Utbedret)
- 2) Svalganger – Lekkasje – (Omfang under kartlegging)
- 3) Sprinkleranlegg – (Uavhengig kontroll utført og ett tilbud innhentet)
- 4) Lekkasje i krypkjeller – (To tilbud innhentet og entreprenør vil bli valgt fortløpende)

## Svalganger

Som mange av dere har lagt merke til har vi vært plaget med lekkasjer i svalgangene våre. For å bistå i arbeidet med å utbedre disse har styret engasjert OPAK for å utarbeide en tilstandsvurdering m.

forslag til tiltak. Denne rapporten vil være et ledd i å få på plass en entreprenør som kan utbedre skadene. Når rapporten er klar vil det på bakgrunn av denne bli gjort en beslutning for hvordan vi håndterer utfordringene.

### **Fellesutgifter - Internett/TV**

Styret har høsten og vinteren 2022 arbeidet med å få på plass en ny leverandør for internett og TV. Det ble besluttet å ta TV ut av fellesavtalen for å kunne redusere kostnader da alle ikke nødvendigvis benytter seg av tilbudet. Ny leverandør ble Global Connect/Homenet som var rimeligste tilbyder. Avtalen går over 48 måneder. Noen opplever utfordringer med at nettet ikke er stabilt. Ta dette videre med Globalconnect/Homenet – De har ansvaret for å levere oss en løsning som fungerer.

### **Fellesutgifter – Individuelle fjernvarmemålere**

Styret har lenge arbeidet med å få på plass en løsning for dette og det er noe vi fortsatt jobber med. Det har ikke vist seg mulig å installere individuelle målere grunnet plassmangel, men dette er noe styret håper å kunne løse på sikt. Kostnadene til energi er svært høye, og fjernvarmemålere vil være et ledd i å redusere disse.

### **Fjernvarme – Felleseiendom**

Det ble høsten 2022 montert målere for fjernvarmen knyttet til fordeling innad i felleseiendommen. Vi er foreløpige usikre på hvordan dette vil påvirke kostnadsbildet for vårt sameie.

### **Vedlikeholdsplan**

Høsten 2022 ble et arbeid med å utarbeide sameiets vedlikeholdsplan iverksatt. Det ble innhentet tilbud fra to forskjellige leverandører av en slik plan. OPAK var rimeligste tilbyder og arbeidet med å utarbeide planen har begynt. Planen skal benyttes for budsjettering av periodiske vedlikeholdskostnader og vil gjøres tilgjengelig for alle beboere når den foreligger. Håpet er at fremtidig vedlikehold vil være forutsigbart med en profesjonelt utarbeidet plan.

### **HMS-plan**

Utarbeiding av en HMS-plan har blitt nedprioritert til fordel for andre oppgaver. Dette er noe vi ønsker å arbeide videre med i tiden som kommer.

### **Maling**

Det er i budsjett for 2023 satt av midler til maling. Det er tatt utgangspunkt i maling av vestvendte vegger, men det vurderes om hele bygningsmassen bør inkluderes. Styret tar stilling til dette når vedlikeholdsplan fra OPAK foreligger.

### **Signert**

John Ola Haugom

Styreleder

Til årsmøtet i LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE som viser et overskudd på NOK 1 345 708. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 også 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, 27. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b> Norwegian Buypass	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 27.04.2023 21.10.38

---

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

# Innkalling til ordinært årsmøte 13.05.2024 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested: Gunnar Randers vei

Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap 2023

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger

Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder velges til møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: kr 3 033 626 (mot budsjett 3 077 000)

Utgifter: kr 3 676 563 (mot budsjett 3 007 280)

Resultat: -589 820 (mot budsjett 69 720)

Negativt resultat hentes fra egenkapital. Dette er allerede betalt i 2023. Sameiet fikk i 2023 utbetalt 1,14 MNOK fra meglers konto som skulle benyttes til dette formålet.

Vedlikehold utført i 2023:

I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:

- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes. Ekstra utgifter til vedlikehold hentes fra egenkapital.

## Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honorar internt.

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 105 000

## Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:

Styreleder John Ola Haugom

Styremedlem Joakim Haug

Styremedlem Maria Lima (Har sittet 1 år om gangen)

Styret sendte høsten 2023 ut melding med forespørsel om bistand til styret. Faizan Mahmud meldte seg og ble valgt inn under ekstraordinært årsmøte mars 2024.

Dersom ikke andre kandidater melder interesse er forslaget at nåværende styre sitter et år av gangen.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

## Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger

Som varslet på det ekstraordinære årsmøtet vil det bli behov for finansiering til rehabilitering av vannlekkasjer og råteskader i svalganger og trappeoppganger.

Som informert er arbeidene estimert til å koste 7,3 MNOK. Omfanget er som beskrevet av rådgiver svært usikkert da det er et potensiale for skjulte skader og kostnader. Styret har vedtatt en ramme på 15 MNOK basert på usikkerheten i prosjektet. Rammen skal finansieres enten ved felles låneopptak eller ved engangsinnbetaling. Metode for finansiering skal i denne saken stemmes over. Lånet fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet har to alternativer:

1) Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet. Lånet vil gjelde for en begrenset periode (mellomfinansiering) inntil man får oversikt over totalkostnadene i prosjektet. Fordel: Ikke alle seksjonseiere har råd til en refinansiering av boliglånet. Ulempe 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån, men lånet tenkes kun å gjelde for en begrenset periode.

2) Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). Ulempe: Ikke alle har råd til dette alternativet. Fordel: Bedre renter og det er opp til hver enkelt seksjonseier hvordan beløpet skal dekkes. Ulempe: Kan hende vi må sende flere krav om prosjektet blir dyrere enn beregnet.

## **Felles låneopptak** ★ Styrets innstilling

Alternativ 1

## **Individuelt låneopptak**

Alternativ 2

## **Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling**

Fasadene har behov for maling. Dette gjøres normalt med et intervall på fem år. Våre fasader har ett strøk og det er på høy tid at disse males.

I lys av alt det andre nødvendige vedlikeholdet som sameiet nå står ovenfor foreslår styret at maling første år dekkes via felles låneopptak.

Vi har to muligheter for finansiering:

- 1) Utvidelse av lån i sak 6 - pkt 1 for å dekke maling i tillegg
- 2) Utvidelse av krav i sak 6 - pkt 2 for å dekke maling i tillegg

Arbeidene med maling av fasader er estimert å koste 800 000 iflg. "Vedlikeholdsplan"

## **Utvidelse av ramme for rehabiliteringsprosjekt** ★ Styrets innstilling

Lånet utvides for å gjøre maling i tillegg i samme prosjekt.

## **Beboerne kreves for et enkeltbeløp**

Beboerne kreves for sin andel av prosjektkostnad for maling av fasader og velger selv hvordan dette skal finansieres.



## 1. Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

## 2. Årsberetning for 2023

Styret har for perioden 2023-2024 benyttet tid på følgende oppgaver. Listen er på ingen måte komplett, men er et utdrag av de viktigste sakene som har stått på agendaen.

## 3. Årsresultat/Regnskap

Regnskap for 2023 viser et negativt resultat på -589 000. I lys av alle utbedringer og kartlegginger som har blitt utført i 2023 er dette helt å forvente. 2022/2023 fikk sameiet tilbakeført 1.140.000 pluss 50.000 i renter. Disse midlene har blitt benyttet til å kartlegge nødvendige utbedringer av svalganger, utbedre lekkasjer, ledelys og sprinkleranlegg.

### Ekstra utgifter til vedlikehold:

I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettet for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:

- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 033 626</b>	<b>4 057 962</b>	<b>3 077 000</b>	<b>3 332 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulenttjenester	4	368 145	132 638	96 000	106 000
Kontingenter		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 550	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 659	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 676 563</b>	<b>2 715 106</b>	<b>3 007 280</b>	<b>3 344 500</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-642 937</b>	<b>1 342 856</b>	<b>69 720</b>	<b>-12 500</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>53 117</b>	<b>2 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-589 820</b>	<b>1 345 708</b>	<b>69 720</b>	<b>-12 500</b>
Overført til annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-589 820</b>	<b>1 345 708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Elbilladere

Ny løsning er tilgjengelige og beboere som har meldt inn behov har fått tilgang til denne.

## 5. Garasjeanlegg

Utfordringene med parkeringsanlegget har fortsatt. Grunnet oppkjøp fra Woehr Tyskland av Montek/Metrisk har ikke sameiet blitt fulgt opp den grad vi skulle ønsket. Håpet er at oppkjøpet skal gi oss mer forutsigbarhet fremover.

Vedlikehold er viktig for å sikre pålitelig drift av anlegget. Vinter/vår 2023 ble derfor samtlige kjeder i gulvet byttet. Anlegget går nå ut av garantitid, men etter anbefaling fra leverandør kommer styret til å tegne ny vedlikeholdsavtale med årlig garanti.

## 6. Feil og mangler (Til orientering)

Sammen med OPAK har det blitt utført en kartlegging av resterende feil og mangler i vårt sameie. Kartleggingen ble utført våren 2022.

Av de største postene kan nevnes:

- 1) Nød- og ledelys
- 2) Svalganger – Lekkasje

- 3) Sprinkleranlegg
- 4) Lekkasje i krypkjeller)

## 7. Krypkjeller

Lekkasjen i krypkjelleren har blitt utbedret. Det ble samtidig boret hull i vegger for å muliggjøre ventilasjon i fremtiden. Tanken er at rommet (som er ganske stort) kan benyttes til lagring i fremtiden. På sikt kan det settes inn en dør og adkomst vil være mulig. I tillegg ble det satt inn et sluk i garasjekjeller som skal gjøre rengjøring enklere. Grunnet risiko for vannansamling i bakkant av veggen og mulig kapillær inntrengning av vann ble det etter anbefaling fra entreprenør valgt å legge inn et drenerør og fylle rommet i bakkant av veggen med ekspanderende mørtel. Dette førte til at prosjektet ble dyrere enn først antatt. Dersom vi gikk med den opprinnelige planen var risikoen at reparasjonen ikke ville holde som planlagt og at krypkjelleren igjen ville ta inn vann.

## 8. Sprinkleranlegg

Sprinkleranlegget ble i samarbeid med Bærumverk rør utbedret vinteren 2023. De mest kritiske feilene ble utbedret, og noen feil som gav lite poengtrekk i kontrollen, men samtidig var kostbare å utbedre ble ikke gjort noe med. Et punkt står igjen å utbedre; reduksjon av beslag for kabelgjennomføringer i svalganger. Planen er at dette kan tas i forbindelse med rehabiliteringen av svalgangene.

Styret har i tillegg avtale med Bærumverk rør for vedlikehold av sprinkleranlegget og har hatt det de siste fem år.

## 9. Svalganger

Høsten 2023 startet arbeidene med rehabilitering av svalgangene. Omfanget av skadene som følge av vannlekkasjer over tid var mye større enn forventet. OPAK ble kontaktet for en ny vurdering og deres rapport ble oppdatert for å møte ny situasjon. OPAK anbefalte styret å lukke konstruksjonen igjen for å vurdere videre skritt mot utbygger. Tømreren som var engasjert for å gjøre arbeidene var ikke store nok for å ta på seg det videre rehabiliteringsprosjektet.

Nytt prosjekt er under planlegging og håpet er at dette lyses ut på tilbud til entreprenører før sommer 2024. Det vil deretter bli nødvendig med en større rehabilitering av svalgangene. Foreløpig er det usikkert hvor lenge dette vil vare. Prosjektet er kostnadsestimert til 7,3 MNOK, men omfanget er usikkert og det forventes at det vil bli dyrere når arbeidene starter og konstruksjonen åpnes på flere steder.

## 10. Nød- og ledelys + brannvarsling

Sameiet har avtale med Elektrokontakten for årlig service og kontroll av nødlys og brannvarslinganlegg. Eventuelle mangler rettes fortløpende opp. Stort sett gjelder dette bytte av batterier i armaturer hvor det er behov for det.

## 11. Felles låneopptak for rehabilitering av svalganger

Fordi utbedringene av svalgangene er estimert til å koste 7,3 MNOK har ikke sameiet tilstrekkelig egenkapital til å finansiere disse arbeidene. Dette må da dekkes over felleskostnader.



## Sameiet har to alternativer for finansiering

1. Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet. **Fordel:** Usikkert om alle seksjonseiere har økonomi til en refinansiering av boliglånet og dette kan være eneste mulighet for å finansiere nødvendig vedlikehold. **Ulempe:** 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån.
2. Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). **Ulempe:** Usikkert om alle har råd til dette alternativet. **Fordel:** Bedre renter. **(Absolutt å anbefale – Sett over tid blir lånet mye rimeligere)**

Disse to alternativene stemmes over på det ordinære årsmøtet.

Tabell 1 Oversikt andel lån

Seksjon (M2)	Andel lån (NOK)
40	123207
50	154008
60	184810
80	246414
110	338819

Det er imidlertid opp til seksjonseierne å avgjøre hvordan de ønsker å finansiere kostnadene til rehabilitering. Årsmøtet kan ved en senere anledning beslutte at lånet skal innfris ved at alle sameierne betaler inn sin andel av lånet.

Avgjørelsen tas etter simpelt flertall.

*«Sameiet vil etter vår oppfatning ikke ha anledning til å påtvinge den enkelte seksjonseier noen plikt til å refinansiere med en bestemt bank, og det kan heller ikke påtvinges noen sameier å stille sikkerhet i egen seksjon for andre sameieres forpliktelser. Dette innebærer at dersom det er snakk om å ta opp et lån der seksjonseierne skal være solidarisk ansvarlige, krever det tilslutning fra samtlige sameiere.»*

[Kilde](#)

Lånet fordeles etter sameiebrøken. Bakgrunnen for dette er at kostnadene skal stå i sammenheng med verdien til hver enkelt seksjon. Verdien knyttes opp mot andel m<sup>2</sup> av total bygningsmasse. Det har kommet inn spørsmål om brøken i dette tilfellet kan fravikes. Spørsmålet er videreformidlet vår forvalter BORI som har konkludert med at brøken i dette tilfellet ikke kan fravikes.

Mer om sameiebrøken kan leses her:

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/fellesutgifter/>

## 12. Fellesutgifter – Individuelle fjernvarmemålere

Styret har lenge arbeidet med å få på plass en løsning for dette og det er noe vi fortsatt jobber med. Grunnet plassmangel har det vist seg å ikke være mulig å installere individuelle målere, men dette er noe styret håper å kunne løse på sikt. Kostnadene til energi er svært høye, og individuelle fjernvarmemålere vil være et ledd i å redusere disse.

## 13. Fellesutgifter – Ordinære

Fellesutgiftene i sameiet registreres som høye. På grunn av rehabiliteringsprosjektet for svalgangene er det forventet at disse vil øke noe. Ellers har vi god kontroll på økonomien. Sameiets store utgifter er varmtvann og kommunale utgifter. Disse er det lite vi kan gjøre med. Styret vil i tiden fremover se på mulighet for å kutte utgifter andre steder.

## 14. Vaktmestertjenester

Vi ønsker å bytte vaktmester – hovedsakelig for å få en bedre tjeneste. Styret har vært i dialog med Joakim Lie Vaktmestertjenester for å innhente et tilbud. Bakgrunnen for denne dialogen er at Lie har erfaring med garasjesystemet i sameiet, og at han per i dag besørger vask og oppsamling av vann. Styret ser fordeler i at samme firma kan utføre flere oppgaver for sameiet.

## 15. Snømåking

Sameiet har avtale med Svendsen Vaktmestertjenester for måking av fellesarealer. Innkjørselen tar felleseiendommen seg av. Snømåking gjøres så raskt etter snøfall som mulig. Av og til vil dette drøye pga. vaktmesterfirmaets forpliktelser andre steder.

Hver seksjonseier skal sørge for å måke foran sin egen dør. Vi kan ikke forvente at eksterne tjenesteleverandører tar hånd om dette så raskt som vi ønsker ved hyppig og tett snøfall.

## 16. Vedlikeholdsavtale tak

I samarbeid med Protan har vi inngått avtale om årlig kontroll av tak for hull og småskader. Takene på bygget er såkalte fordrøyningsstak og samler overvann. Årlig kontroll er viktig for å avdekke eventuelle problemer og ta tak i dem til riktig tid.

## 17. HMS-plan

Utarbeiding av en HMS-plan har blitt nedprioritert til fordel for mer tidskritiske oppgaver. Dette er noe vi ønsker å arbeide videre med i tiden som kommer. Styret vurderer å gå til anskaffelse av BORI HMS-plan.

### **Vedlikeholdsplan**

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan.

## 18. Maling

Det er i tidligere budsjett satt av midler til maling. Kostnadene fremover er som følge av situasjonen med svalgangene forventet å øke. Første gangs maling foreslås derfor inkludert i rehabiliteringsprosjektet for svalganger og finansiert gjennom samme lån. Når svalgangene er ferdig rehabilitert vil fasaden males.

<b>Signert – 17.04.2024</b>	<b>Kontrollert – 17.04.2024</b>
<u>John Ola Haugom</u>	<u>Maria E. Lima</u>

På vegne av

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



## **Årsoppgjør 2023**

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



# Resultatregnskap 2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 033 626</b>	<b>4 057 962</b>	<b>3 077 000</b>	<b>3 332 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulenttjenester	4	368 145	132 638	96 000	106 000
Kontingenter		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 550	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 659	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 676 563</b>	<b>2 715 106</b>	<b>3 007 280</b>	<b>3 344 500</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-642 937</b>	<b>1 342 856</b>	<b>69 720</b>	<b>-12 500</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>53 117</b>	<b>2 852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-589 820</b>	<b>1 345 708</b>	<b>69 720</b>	<b>-12 500</b>
Overført til annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-589 820</b>	<b>1 345 708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		194 928	164 492
Kundefordringer		124 938	72 030
Sum fordringer		319 866	236 522
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 271 763	1 873 932
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 591 629</b>	<b>2 110 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 591 629</b>	<b>2 110 454</b>



# Balanse 31.12.2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 185 038	1 774 858
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 185 038</b>	<b>1 774 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		385 068	182 725
Annen kortsiktig gjeld		21 523	152 871
Sum kortsiktig gjeld		406 591	335 596
<b>Sum gjeld</b>		<b>406 591</b>	<b>335 596</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 591 629</b>	<b>2 110 454</b>

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom  
Styrets leder

Joakim Haarberg Haug  
Styremedlem

Per Sørensen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 669 574	2 329 025	2 520 000	2 772 000
3606 Kabel TV/bredbånd	154 964	285 912	195 000	140 000
3607 Garasje	0	163 240	172 000	240 000
3608 Parkeringsplasser	174 105	15 370	0	150 000
3632 Strøm	28 680	0	0	30 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 027 323</b>	<b>2 793 547</b>	<b>2 887 000</b>	<b>3 332 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	190 000	0
Andre inntekter	1 524	1 219 160	0	0
El bil/ladeanlegg	4 779	45 255	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>6 303</b>	<b>1 264 415</b>	<b>190 000</b>	<b>0</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	80 000	95 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280	11 280	13 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>91 280</b>	<b>106 280</b>	<b>118 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 188	5 188	0	0
Forretningsførerhonorar	87 170	87 012	90 000	99 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 680	0	0
Juridisk bistand	66 877	30 471	0	0
Teknisk bistand	194 060	8 288	0	0
Annen fremmed tjeneste	14 850	0	6 000	7 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>368 145</b>	<b>132 638</b>	<b>96 000</b>	<b>106 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	0	0	200 000	235 000
Vedlikehold VVS	122 840	23 307	10 000	40 000
Vedlikehold elektro	47 500	0	10 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 963	4 733	10 000	11 000
Vedlikehold heis	78 378	23 126	35 000	39 000
Vedlikehold lokaler	6 319	0	0	0
Vedlikehold garasjer	550 390	138 749	135 000	229 000
Vedlikehold ventilasjon	0	2 706	10 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	11 484	24 950	11 000	15 000
Dugnadskostnader	0	1 279	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	5 310	0	0
Større	102 558	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>922 430</b>	<b>224 159</b>	<b>421 000</b>	<b>599 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	130 792	187 454	210 000	231 000
Fjernvarme	783 925	779 527	700 000	770 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>914 717</b>	<b>966 981</b>	<b>910 000</b>	<b>1 001 000</b>

**Note 7 Kabel-TV og telefoni**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kabel TV/bredbånd	158 232	285 912	195 000	140 000
Telefon	0	0	0	3 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>158 232</b>	<b>285 912</b>	<b>195 000</b>	<b>143 000</b>

**Note 8 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	58 675	41 250	50 000	73 500
Renholdstjenester	87 375	61 495	82 000	91 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 500	62 750	95 000	105 000
Gressklipping	25 000	0	25 000	28 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>223 550</b>	<b>165 495</b>	<b>252 000</b>	<b>297 500</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	26 000
Driftskostnader ladeanlegg	9 979	0	0	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	8 835	10 000	11 000
Verktøy og redskaper	5 214	5 469	0	0
Datautstyr og programvare	500	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 105	0	0	0
Kontorrekvisita	2 867	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	3 484	2 663	8 000	9 000
Velferdskostnader	6 586	0	0	0
Annen kontorkostnad	755	0	0	0
Øredifferanser	-10	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 035	3 000	4 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>34 480</b>	<b>20 002</b>	<b>26 000</b>	<b>66 000</b>

**Note 10 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 774 858	429 150
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-589 820	1 345 708
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 185 038</b>	<b>1 774 858</b>
Annen egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 185 038</b>	<b>1 774 858</b>

**Note 11 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 774 858</b>	<b>429 150</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-589 820	1 345 708
B. Årets endring i arbeidskapital	-589 820	1 345 708
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 185 038</b>	<b>1 774 858</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 591 629	2 110 454
- Kortsiktig gjeld	406 591	335 596
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 185 038</b>	<b>1 774 858</b>



# 5024 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn

**Sørensen, Per**

Dato

**2024-04-11**

Navn

**Haugom, John Ola**

Dato

**2024-02-25**

Identifikasjon

 **bankID**™ Sørensen, Per

Identifikasjon

 **bankID**™ Haugom, John Ola


Navn

**Haug, Joakim Haarberg**

Dato

**2024-02-23**

Identifikasjon

 **bankID**™ Haug, Joakim Haarberg  
PÅ MOBIL

Til årsmøtet i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 589 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*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, 16. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)





# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

04/16/2024 23:20:03

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Eikelundveien 7  
2007 KJELLER  
Gnr./Bnr.: 33/50  
Seksjonsnr. : 19  
Lillestrøm kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 57 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 57 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 17.09.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Anders Høiland

Mobil: 95889863

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.09.2024
Referansenummer	15062399
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0212
Hjemmelshaver/selger	Mergim Krasniqi/Elinor Sandberg
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Høiland
Tilstede på befaringen	Mergim Krasniqi og Elinor Sandberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	01.10.2024 15:34

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Eikelundveien 7
Postnummer/sted	2007 KJELLER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	33/50
Seksjonsnr.	19
Tomt	Eiet tomt: 3375 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2018		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Lillestrømtoppen 2 Boligsameie, beliggende på Kjeller i Lillestrøm Kommune. Felles tomt for sameie. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, hellelagte gangarealer, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger. Egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har grunnmur og støpt gulv mot grunn av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med/membran. Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2018. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2018. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme via varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via egen inngangsdør fra svalgang. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue/kjøkken til sydøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og en biloppstillingsplass på flåte i felles parkeringskjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon	8	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	52			52	11
	Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	52	5		57	11
		Total bruksareal: 57 m <sup>2</sup>			

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-E)

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på flåte i felles garasje.

Leiligheten inneholder 48 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport


## Våtrom - Med adkomst fra entré

Baderomskabin fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater i plateprofiler. Vegghengt servantskap med laminert benkeplate. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjnise med innfellbare glassdører. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin på bad. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	---

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjevarsler og komfyrvakt montert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør

	TG 2	Ventilasjon	Kjøkkenventilator mangler bryter for justering av hastighet. Dette kan vanskeliggjøre justering av ventilator. Ny bryter anbefales montert.
--	------	-------------	---

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entre og stue/kjøkken.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca 5 mm i stue/kjøkken og ca 7 mm i entre.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for vann med stoppekraner er plassert i himling på bad. Felles varmtvann i bygningen. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod. Balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme - Ventilasjon

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til ca 2,25 meter i entre og bod. Ca 2,23 meter på bad og ca 2,47 meter i stue/kjøkken og soverom.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ja

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2018. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2018.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til Sydøstvendt balkong på 11 m2. Rekkverkshøyde er målt til ca 100 cm.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring for nyanlegg fremlagt datert 08.08.2018.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Signert 13. September 2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

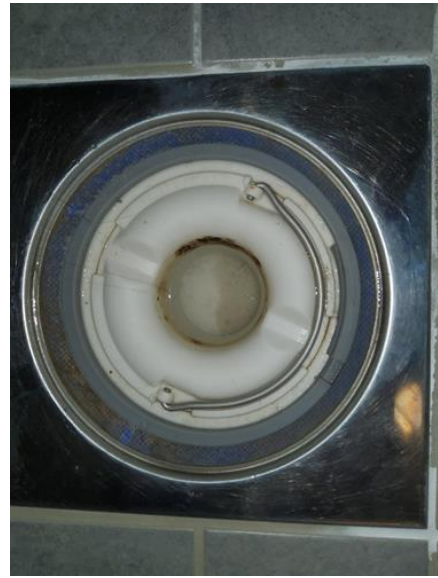
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]*



## **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

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

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

## **Kontakt**

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

## **Forbehold**

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

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

## **Gebyrer 2024**

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

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvrsling (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Eierskiftegebyr (4R + mva)	<b>kr 6 385</b>
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	<b>kr 715</b>
Innmelding/tegning av andel i BORI	<b>kr 650</b>
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	<b>kr 475</b>

## **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## **Forkjøpsrett**

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

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

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

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

## Godkjenning av eier

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

## Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### **Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:**

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

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

**BORI BBL**

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

Generert 27.09.24  
Vår ref.: 5024 / 19

## Boligopplysninger

<b>seksjon</b>	19	<b>Bolignr</b>	h0102
<b>Boligselskap</b>	5024 LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	EIKELUNDVEIEN 7, 2007 KJELLER	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Mergim Krasniqi, Elinor Sandberg	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 27.09.24: kr 30 174,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2024-09</b>	<b>2024-10</b>	<b>2024-11</b>	<b>2024-12</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>
1 garasjeplass	305	305	305	305	305	305
Felleskostnader	3 868	3 868	3 868	3 868	3 868	3 868
Kabel TV/Bredbånd	205	205	205	205	205	205
<b>Total</b>	<b>4 378</b>	<b>4 378</b>	<b>4 378</b>	<b>4 378</b>	<b>4 378</b>	<b>4 378</b>

## Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	5024 LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE (orgnr. 921665539)
<b>Antall enheter</b>	57
<b>Styrets e-post</b>	lillestromtoppen2@borimail.no
<b>Styreleder</b>	John Ola Haugom (46910407)
<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 20878852)
<b>Festet tomt</b>	
<b>Gnr/Bnr</b>	33/50
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	ingen

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 832,00
<b>Formue</b>	kr 18 576,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00



# Merknader

# TRIVSELSREGLER FOR

## Boligsameiet Lillestrømtoppen 2

### Generelt

Trivselsreglene skal medvirke til å sikre et ryddig forhold og godt bomiljø. Reglene må derfor betraktes som en del av sameiets vedtekter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av både egne familiemedlemmer og gjester. Ved fremleie er eier ansvarlig for at leietagere og deres gjester overholder vedtekter og trivselsregler.

### Bruk av egen leilighet i forhold til andre beboere/naboer

- Leilighetene skal ikke benyttes slik at det sjenerer andre sameiere/naboer.
- Ved bruk av musikkinstrumenter, radio, TV og musikkanlegg må det vises omtanke.
- Selskapelige sammenkomster må foregå på en slik måte at det ikke er til unødig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene. Ved større selskaper med fare for støy, skal det gis nabovarsel i god tid på forhånd. Etter kl 2300 skal all selskapelighet være bak lukkede dører og ikke ha et støynivå som forstyrrer naboers nattesøvn.
- Grilling på terrassene/verandaene/balkongene er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Risting av tepper og tøy fra vinduer og terrasser/verandaer/balkonger er ikke tillatt. Tørking og lufting av tøy skal skje på innsiden av rekkverket, på en slik måte at det ikke sjenerer andre.
- Eventuelle klager på sjenerende støy eller andre saker til irritasjon bes tas opp direkte med vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig, rettes klagen skriftlig til styret.
- Det er ikke tillatt å henge opp pynt/lykter/hengekøyer/blomsteramplere i i taket over balkongene. På egen vegg kan det henges opp gjenstander som flagg, blomsteramplere og andre lettere gjenstander etter egen smak.
- Banking, boring og annen støyende virksomhet kan kun foregå i tidsperioden mellom kl 08:00 og 21:00 på hverdager, og 08:00 og 17:00 på lørdager. På søndager er slik virksomhet forbudt.
- Blomsterkasser kan kun festes på innsiden av rekkverk. Dette for å forhindre at noe faller ned på de under. Ellers er det fritt opptil hver enkelt å utstyre terrasser/balkonger/verandaer etter eget ønske.
- All utvendig solskjerming, f eks markiser, skal kun bestilles etter styrets retningslinjer. Innvendig solskjerming kan gjøres av hver enkelt etter egen smak.

### Bruk av fellesarealene

- Alle svalganger, heiser, trappeoppganger, garasje og boder er røykfritt område. Sigarettneiper/snusposer skal ikke kastes på fellesområdet.

- Om vinteren ved snøfall må alle fjerne snøen av bilen før bilen kjøres inn i garasjen. Da det ikke er avløp i garasjen, fører mye snø til oversvømmelse.
- Felles gårds plass for beboerne skal være ren og ryddig etter bruk.
- Engangsgriller er ikke tillatt brukt i vårt sameie.
- Hovedinngangsdører, garasjeport og dør til boder skal holdes låst. Ikke hold oppe dørene/garasjeporten for ukjente personer. Den enkelte seksjonseier/-leier er ansvarlig for de personene som gis adgang til sameiet.

### Navneskilt

- Dørskilt kan monteres etter eget ønske.
- For de som ønsker aviskasse ved sin egen dør, er dette opp til hver enkelt.

### Reklamemateriell

- Reklamemateriell i og ved postkassene skal fjernes av den enkelte eier/bruker.

### Avfall

- Sameiet oppfordrer til kildesortering. Det er separate søppelsiloer for restavfall (husholdningsavfall), papp/papir og metall/glass. Restavfall skal pakkes godt inn, og pappembalasje skal komprimeres best mulig før det legges i siloen. Søppel skal ikke plasseres utenfor siloene og det må alltid påses at lokkene er ordentlig lukket.
- Annet avfall enn husholdningsavfall, papp/papir og glass/metall må sameier selv besørge bortkjørt. Dette gjelder også hvis den enkelte sameier/leier har store mengder avfall, for eksempel ved inn- og utflytting. Også annet avfall som er for stort for siloene, er det eierens eget ansvar å bringe til avfallsstasjonen.
- Det oppfordres til ikke å legge tekstiler i restavfallet, men bringe dette til Fretex, UFF eller andre som samler inn tekstiler.

### Sykler, barnevogner og sportsutstyr o.a.

- Sykler, barnevogner og sportsutstyr skal ikke oppbevares i trappeopp ganger eller på svalganger. Dette er rømningsveier og disse skal ikke blokkeres.
- Det samme gjelder også søppelposer.

### Parkering

- Parkeringsplasser og fellesareal i garasjen skal kun benyttes i samsvar med formålet og skal ikke benyttes slik at det blir til ulempe for de øvrige i sameiet. Den enkelte bileier skal parkere innenfor egen oppmerkede plass, slik at man ikke er til hinder for naboen. Det er ikke tillatt å parkere på området mot og foran søppelsiloene.
- Når det gjelder ladepunkter vil styret gå inn for en felles leverandør, men det vil bli opptil hver enkelt beboer å påkoste oppsett og eget strømforbruk.

### Utvendige antenner

- Det er ikke anledning til å montere utvendige antenner, f eks parabolantenner, på noen av bygningene i sameiet.

## **Dyrehold**

- Dyrehold er tillatt i sameiet, så sant det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal ikke luftes på sameiets område.

## **Mating av fugler/Julenek o.l.**

- Det er ikke tillatt å sette opp julenek eller mate fuglene på andre måter innenfor sameiets område, da dette i tillegg til å tiltrekke seg fugler også tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

## **Bruk av isbrodder.**

- Isbrodder må ikke benyttes i oppganger, heiser og svalganger.

## **Utleie av garasje plass**

- Det er ikke tillatt å leie ut garasje plass til andre enn de som bor i sameiet.

## **Oppbevaring av propan**

- Det er strengt forbudt å oppbevare propan innendørs i leilighetene, i garasjen, eller i bodene.

## **Indre orden**

- Eierne av leilighetene er selv ansvarlig for enhver skade i egen leilighet. Sammen er vi, gjennom sameiets forsikring, ansvarlig for skader på fellesarealer og bygninger.
- Hvis gjenstander som oppbevares på terrasser/balkonger faller ned, står eieren av terrasse/veranda/balkong ansvarlig for evt skader.

## **Renhold/snørydding**

- Styret har inngått avtale med vaktmesterfirma som vil stå for regelmessig feiing og renhold av fellesarealer. Det samme gjelder også snørydding og stell av grøntanlegget. Rengjøring utover dette, som grunner i beboers oppussing, flytting eller andre aktiviteter, må beboere selv ta ansvar for.

**Styret**

**Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.**



## **V E D T E K T E R (pr. 28.09.18)**

**For**

### **LILLSTRØM TOPPEN 2 BOLIGSAMEIE**

org. nr. 921 665 539

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

#### **1. Navn**

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

Sameiets navn er Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Sameiet består av 57 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 og bnr 50 Skedsmo Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Boder er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Parkeringsarealene er seksjonert som næringsseksjon (N-58) med 57 parkeringsplasser, herav 3 HC plasser og 54 parkeringsplasser i et multi-parkeringsanlegg. Salg og fordeling av parkeringsplasser, foretas av utbygger. Deretter forvaltes næringsseksjonen av styret.

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

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

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

Boligseksjonene har rett til bruk av fellesarealer som bla. lekeområder og ballplass, organisert i realsameie «Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom». Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på området etter hvert som området utbygges. Driften er organisert med eget styre (består av en representant fra berørte boligselskaper) og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter BRA eller det styret i Felleseiendommen fastsetter.

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 salg og utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal

kun selges og leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterer eller andre forhold til sameiet.

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

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

3 av plassene i garasjelegget er tilpasset bevegelsehemmede (hc-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en seksjonseier eller en av seksjonens husholdningsmedlemmer har behov for HC plass.

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. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## **2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

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

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

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Trivselsregler**

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

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

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

#### **4. Vedlikehold**

##### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer, mm.

(3) Seksjonseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

(2) 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og instalasjoner som er felles for boligseksjonene.

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

(5) 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 sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, TV og internett, kommunale avgifter, mm.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, og multi-parkeringsanlegg fordeles etter antall parkeringsplasser. Styret fastsetter eventuelt garasjeleie.

(4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

(5) Kostnader til drift av Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom, fordeles etter «fordelingsnøkkel BRA» totalt pr boligselskap. Fjernvarme betales etter totalt forbruk av berørte boligselskaper og avregnes etter BRA totalt pr boligselskap.

### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Sameiers 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

(3) 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.

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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 sameierne 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 sameiermøtet 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.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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**

(1) 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.

(2) 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**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. 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.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) 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**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) 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**

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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**

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

(2) 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**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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**

(1) 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.

(2) 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 seksjonseierne 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:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- 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 forretningsfører, heisleverandør, drift o.l. Det er inngått en 5 års forretningsføreravtale med BORI.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240212
Adresse	Eikelundveien 7		
Postnr.	2007	Sted	KJELLER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Mergim	Etternavn	Krasniqi

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar  Ladeboks på plassen

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

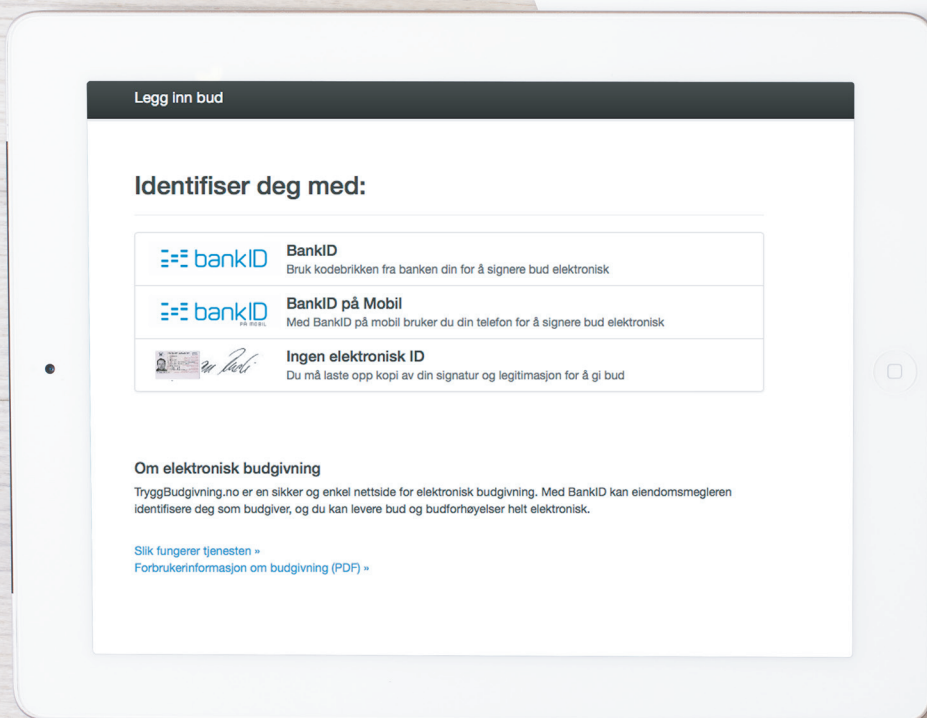
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008023/mayhydtcbh>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**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 monteret 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 monteret.

**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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)