

Boa

Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS Foretaksregisteret: 913 439 880 Dato: 05.02.2025 Oppdragsnr.:1-25-0011 Megler:Bulent Yildirim Telefon:+47 47 29 97 94 Epost:by@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no)

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:Bjørnsons gate 32
Hjemmelshaver(e):EVO AS
Eiendom:gnr. 81, bnr. 1513, snr. 3 i Lillestrøm

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Boa

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 81, bnr. 1513, snr. 3 i Lillestrøm
Adresse: Bjørnsons gate 32
Onr. 1-25-0011

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.154,-

Felleskostnader inkluderer Kommunale avg+ fiber + vaktmester+ renhold

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____

 avdrag Kr _____

 og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Eika Polisenr 6158365/27 Forfall Hver mnd Betalt 4.850,-

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____

Långiver / lånenr. _____

Lånets totale saldo _____ pr _____

Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____

Årlig rentesats _____ pr _____

Dato siste termin _____

Hvis flere felleislån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____

Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Boa

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5000,-
Innhenting av opplysninger	Kr	_____
Evt. andre gebyrer	Kr	_____
Kontonummer for gebyrer:		1271.28.66.339

Styreleder i sameiet

Navn: Stine Brubak

Adresse: _____

Telefon: 476 78 087

Fax: _____

E-post: <sb@logoped.priv.no>

Dato og sted: 07.02.2025/Lillestrøm

_____ Kjersti Kittilsen _____

Forretningsførers stempel/underskrift

BUDSJETT FOR 2024

INNTEKTER :

Resultat fra 2023:	kr	77 799,00
Fellesutgifter	kr	521 898,00

Andre inntekter		-
Kundeutbytte Gjensidige		-
Renteinntekter bank		-
SUM INNTEKTER	kr	599 697,00

UTGIFTER :

Godtgjørelse til styremedlemmer	kr	10 000,00
Arbeidsgiveravgift	kr	1 410,00
Kommunale utgifter	kr	180 000,00
Strøm motorvarmer	kr	10 000,00
Strøm gårdsbelysning	kr	23 000,00
Renhold	kr	40 000,00
Viken Fiber	kr	75 000,00
Verktøy, maskiner	kr	10 000,00
Driftsmatriale		-
Vedlikohold	kr	25 000,00
Snømåking	kr	25 000,00
Regnskapsfører	kr	55 000,00
Kontigenter	kr	1 579,00
Forsikringspremie	kr	50 000,00
Bank og kortgebyrer		224,00
Div. anskaffelser	kr	10 000,00
Rentekostnad banklån	kr	-
SUM UTGIFTER	kr	515 989,00

RESULTAT	kr	83 708,00
-----------------	-----------	------------------

Innkalling til ordinært sameiermøte/årsmøte for Sameiet Bjørnsonsgate 32.

Ordinært sameiermøte i Sameiet Bjørnsonsgate 32 avholdes fredag 21.06.2024 kl.17:00

Sted: Bjørnsonsgate 32, ute v/pent vær eller i kjelleren.

Det vil bli avholdt dugnad etter årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
 - c) Opptak av navnefortegnelse
 - d) Godkjenning av innkalling og sakliste
2. Årsberetning for 2023
3. Årsoppgjør og regnskap for 2023

Sameiet har fått orden på økonomien, og hadde i 2023 et positivt driftsresultat. Utestående fellesutgifter fra tidligere år er innfridd, med noen ubetydelige avvik. Dette følges opp av regnskapsfører. Lånet i Lillestrømbanken er nå innfridd.
4. Budsjett for 2024

Styret forventer at driftsutgifter i 2024 vil holde seg på omtrent samme nivå som fjorårets kostnader. Styret foreslår å bruke mesteparten av overskuddet for 2024, grunnet etterslep i nødvendig vedlikehold av fellesområder/bygningsmasse.
5. Økonomi

Sameiet har pr. i dag en positiv driftsbalanse. Dette skyldes i hovedsak økningen i fellesutgifter som ble realisert i 2023, samt at lånet i Lillestrømbanken er innfridd. Styrets forslag på årsmøtet i fjor var å heve Sameiets kredittramme til 100.000,- i påvente av egenkapital til å kunne håndtere uventede utgifter. Dette synes ikke å være aktuelt lenger. Styret foreslår derfor å avvente en evt. forespørsel til 2025.
6. Opprydding i fellesarealer

Styret gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å oppbevare personlige eiendeler i Sameiets fellesområder, verken ute eller inne. En ting er at dette er til sjenanse for beboere som ikke eier disse tingene, men det er også et brudd på brannforskrifter. Det kan få alvorlige konsekvenser ved evakuering og brannutrykning, men også for forsikringsutbetaling dersom noe skulle skje. For alles trivsel og sikkerhet anmoder derfor styret om at eiendeler oppbevares inne i egen leilighet eller bod. Sykler skal parkeres i sykkelstativer, ikke låses til rekkverk eller settes foran vinduer.

For å få mer plass i sykkelstativene, er det ønskelig å få fjernet ødelagte / hensatte sykler. Styret ber derfor om at alle sykler som er i bruk skal merkes innen årsmøtet. Det legges strips i postkasser til dette formålet. Det er også ønskelig å fjerne andre eiendeler som ligger henslengt i fellesområder. Kontainer vil være tilgjengelig fra

fredag til søndag i årsmøtehelgen, slik at alle kan kvitte seg med overflødige ting på en enkel måte.

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å fjerne sykler og andre eiendeler som ikke er merket eller fjernet etter at årsmøtet er avholdt.

7. Husmøte

Husmøtet avholdes etter sameiermøtet og vil omfatte saker som ønskes tatt opp og drøftet utover ordinære saker til behandling. Dette kan være snøbrøyting, dugnader, vedlikehold av utearealer, inngjerding av tomt, lader for el-bil etc. Saker trenger ikke meldes inn på forhånd – tilhører ikke årsmøtesakene.

8. Valg av tillitsvalgte

a) Stine Brubak	Leder	På valg for 2 år	Tar gjenvalg
b) Hilde K. Kjelsrud	Styremedlem	På valg for 2 år	
c) Anders Smestad	Styremedlem	Ikke på valg	1 år igjen
d) Anders Smedstad	Varamedlem	Ikke på valg	1 år igjen

Lillestrøm 06.06.2024
Styret, Bjørnsonsgate 32

Stine Brubak	Hilde Katrine Kjeldsrud	Anders Smestad	Federico Muscolino
Leder	Styremedlem	Styremedlem	Varamedlem

På sameiermøtet/årsmøte kan sameier og ektefelle/samboende møte, men har kun en stemme for sin seksjon. Bruker/leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

De som ikke kan møte på sameiermøtet/årsmøtet kan, ihht. Lov om eierseksjoner møte v/fullmektig. Fullmakt leveres ved inngangen eller sendes til styreleder i forkant av møtet.

Årsmelding 2023-2024

Nok et år har gått. Under følger en orientering om styrets arbeid i ulike saker:

1. Bytte av regnskapsbyrå:

Sameiet byttet regnskapsbyrå i 2023, og det har vært en del innledende jobb med dette. Vi har enda ikke gått over til automatisk fakturering av felleskostnader, noe som er ønskelig ila 2024. Vi vil da slippe at regnskapsfører lager fakturaer manuelt hver måned, samt få fakturaer som EHF (integrrert bank og regnskap). Det vil gi oss enda bedre kontroll på økonomien.

2. Snøbrøyting

Sameiet reforhandlet avtalen med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholds service AS. Dette er samme selskap som brukes av nabo-sameiet, og fikk en god pris. Ulempene med ette selskapet er at de benytter store maskiner, som ikke kan rydde vekk snøen foran søppeldunker/inngangsdør/kjellernedgang, mellom parkerte biler etc. I vinter ble det et problem at henlagte snømengder hindret bruk av flere parkerings-plasser. Styret vil følge opp dette, og se om det kan finnes andre løsninger.

3. Søppeldunker

Beboere oppfordres fortsatt til å ta ansvar for riktig sortering av avfall, og bidra til å holde «orden» rundt søppeldunkene. Ved kasting av matavfall, må man forsikre seg om at lokket går ordentlig igjen. Søppel som havner utenfor dunkene er det et felles ansvar å plukke opp. Papp **må** komprimeres og kastes i papp-avfall. Spesialavfall skal **ikke** kastes i noen av dunkene. Utleiere må informere sine leietakere om dette.

4. Dugnadsarbeid.

Det er fortsatt vanskelig å få folk til ta felles ansvar for å holde uteplassen i orden. Vi må ta mer felles ansvar for snømåking, klipping av plen, kantklipping, søppelplukking, vanning av blomster i pletter, luking og rydding dersom flere tjenester ikke skal settes bort i fremtiden. Styret kan ikke alene ta ansvar for å gjøre slike oppgaver.

5. Branninspeksjon

Branninspeksjon er enda ikke gjennomført, men anbud er innhentet fra 3 selskap, og inspeksjonen vil bli gjennomført høsten 2024. Beboere må lese branninstruksen som henger på vegg i midtoppgangen (skal også henges opp i utvendig trappeoppgang).

6. Fiber inn i bygget

Avtalen med Viken Fiber fungerer fint og videreføres i neste årsmøteperiode.

7. El-bil lading

Ladeopplegg for el-bil er noe alle borettslag og sameier nå er pålagt «å legge til rette for». Hver enkelt boligeier har som et utgangspunkt krav på å kunne lade bilen sin på sameiets eiendom. Med hvordan skal infrastrukturen se ut og hvordan skal kostander til et ladeopplegg fordeles? Sameiet plikter som hovedregel enten 1) å legge strøm ut til et felles tilkoblingspunkt som hver boenhet selv betaler kostnadene det innebærer

å knytte seg til. Eller 2) å legge opp til et ferdig, felles ladepunkt som kan benyttes av samtlige beboere og betales med egen betalingsbrikke. Loven gir imidlertid mulighet for å utsette installasjon av ladeopplegg dersom sameiets økonomi ikke tillater dette, noe vi har kunnet påberope oss til nå. I neste periode bør vi, med tanke på forbedret økonomi, imidlertid utarbeide en plan for oppgradering til el-bil-lading. Med tanke på store kostnader knyttet til et el-opplegg med ladepunkt til hver leilighet (sikringsskap må oppgraderes og ny tilførsel legges ut til gjerdet ved p-plass), ser alternativ 2. ut til å være det beste. Styret vil starte arbeidet med å innhente informasjon og evt anbud fra ulike aktører.

8. Vedlikehold av bygg

Bygget er pt i forholdsmessig god stand. Lekkasje ved det ene takvinduet er sett på av beboer, og kan mest trolig utbedres uten særlig store kostnader.

På listen over mindre vedlikehold står ny ytterdør til midtre inngang, og gjerde langs parkeringsplassen. Styret håpet at dette arbeidet kan gjøres høsten 2024.

Styret minner nok en gang om at Sameiet kan pålegge eiere av boenheter å påkoste installasjoner som er nødvendig for å ivareta byggets forfatning. Det kan bl.a. gjelde varmtvannstank, elektrisk anlegg og vinduer. Styret er kjent med at det fremdeles er gamle varmtvannstanker i noen leiligheter, som medfører stor risiko for omfattende vannskade. Eiere av boenheter oppfordres nok en gang til å bytte ut gamle tanker.

9. Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er pt. «friskmeldt». Dette har vært en prioritert jobb for styret. Vi hadde for første gang på mange år et positivt driftsresultat ved årsslutt. Lånet i Lillestrømbanken ble innfridd i februar 2024, og utestående fellesutgifter er i hovedsak innfridd.

Styret forventer at driftsutgifter i 2024 vil være nokså like som i 2023, og legger opp til å bruke mye av overskuddet for kommende år til vedlikehold av fellesområder og bygningsmasse. Her har det blitt et etterslep grunnet dårlig økonomi, som nå bør få prioritet innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

For styret i Bjørnssons gate 32,

Stine Brubak, leder

SAMEIET BJØRNSONSGT 32

BALANSE PR 31.12.2021			
EIENDELER		EGENKAPITAL OG GJELD	
Bank	5 508	Egenkapital 01.01.21	-96 105
Utestående fellesutgifter	61 574	Årets overskudd	75 558
Forsukksbetalte kostnader Get	36 476	<u>SUM EGENKAPITAL 31.12.21</u>	<u>-20 547</u>
		Langsiktig gjeld/Lån 1286.49.86569	123 800
		Leverandørgjeld	-400
		Skyldig arbeidsgiveravgift	705
		<u>SUM GJELD</u>	<u>124 105</u>
SUM EIENDELER	103 558	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 558

RESULTATREGNSKAP FOR 2021			
	2021		2020
INNTEKTER :			
Fellesutgifter	384 240		368 166
Andre inntekter	-		
Kundeutbytte Gjensidige	-		
Renteinntekter bank	-		14
SUM INNTEKTER	384 240		368 180
UTGIFTER :			
Godtgjørelse til styremedlemmer	5 000		-
Arbeidsgiveravgift	705		-
Kommunale utgifter	143 281		143 034
Strøm motorvarmer	5 466		7 577
Strøm gårdsbelysning	8 940		8 285
Renhold	23 623		26 520
Get Tv-avgifter	35 233		34 644
Verktøy, maskiner	9 088		-
Driftsmatriale	-		-
Vedlikohold	-		2 731
Snømåking	5 400		33 312
Regnskapsfører	13 650		12 935
Kontigenter	1 490		1 490
Forsikringspremie	39 837		34 658
Bank og kortgebyrer	224		525
Div. anskaffelser	7 816		2 500
Rentekostnad banklån	8 929		11 934
SUM UTGIFTER	308 682		320 145
RESULTAT	75 558		48 035

Lillestrøm,

Stine Brubak
Styreleder

Hilde Kathrine Kjelsrud
Styremedlem

Murat Tutkun
Styremedlem

SAMEIET BJØRNSONSGT 32

BALANSE PR 31.12.2023

EIENDELER

Bank	64 863
Utestående fellesutgifter	31 917
Forskuddsbetalte kostnader	

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital 01.01.23	-8 062
Årets overskudd	77 799
SUM EGENKAPITAL 31.12.22	69 737

Langsiktig gjeld/Lån 1286.49.86569	14 763
Leverandørgjeld	9 580
Kortsiktig gjeld	2 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	
SUM GJELD	27 043

SUM EIENDELER **96 780**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **96 780**

RESULTATREGNSKAP FOR 2023

	2023	2022
INNETEKTER :		
Fellesutgifter	521 898	407 177
Andre inntekter	-	
Kundeutbytte Gjensidige	-	

Renteinntekter bank	-	
SUM INNTEKTER	521 898	407 177
UTGIFTER :		
Godtgjørelse til styremedlemmer		5 000
Arbeidsgiveravgift		705
Kommunale utgifter	156 921	201 368
Strøm motorvarmer	6 728	6 306
Strøm gårdsbelysning	20 561	21 090
Renhold	39 994	28 834
Get Tv-avgifter	73 989	34 930
Vaktmester	18 750	18 750
Leie datasystemer	1 909	1 839
Annet driftmateriale	2 485	
Rep og vedlikehold	3 728	
Regnskapsfører	53 765	18 425
Kontigenter		1 890
Forsikringspremie	51 439	45 157
Bank og kortgebyrer	111	132
Annen kostand	8 132	
Renter og gebyrer	1 050	3 112
Rentekostnad banklån	4 537	7 154
SUM UTGIFTER	444 099	394 692
RESULTAT	77 799	12 485

Lillestrøm,

Stine Brubak

Styreleder

Anders Smestad

Styremedlem

Hilde Kathrine Kjelsrud

Styremedlem

Sameiet Bjørnsøns gate 32 - 2023

RESULTATREGNSKAP	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innbetaling	521 898	407 177
Eierskiftegebyr		
SUM INNTEKTER	521 898	407 177
Driftskostnader		
Styrehonorar		5 000
Arbeidsgiveravg.		705
Renovasjon, vann, avløp o.l.	156 921	201 368
Strøm Gårdsbelysning	20 561	21 090
Strøm motorvarmer	6 728	6 306
Renhold	39 994	28 834
Vaktmester	18 750	18 750
Leie datasystemer	1 909	1 839
Annet driftmateriale	2 485	
Reparasjon og vedlikehold	3 728	
Honorar regnskap	53 765	18 425
Telia - internt	9 119	
Viken Fiber - internett	64 870	34 930
Kontingent, ikke fradagsberettiget		1 890
Forsikringspremie	51 439	45 157
Annen kostnad	8 132	-1
Bank og kortgebyrer	111	133
Renter og gebyrer leverandører	1 050	3 113
Renter lån 1286.49.86569	4 537	7 154
SUM UTGIFTER	444 099	394 692
	77 799	12 485
Rente inntekter		
SUM FINANSINTEKTER/UTG.	0	0
ÅRSRESULTAT 2023	77 799	12 485

Sameiet Bjørnsøns gate 32

Balanse pr. 31.12.2023

EIENDELER:	31.12.2023	31.12.2022
Lillestrømbanken	64 863	11 836
Utestående fellesutgifter	31 917	52 941
Forskuddsbetalt GET		9 119
Forskuddsbetalte driftskostnader		
Sum eiendeler	96 780	73 896
GJELD OG EGENKAPITAL:		
Langsiktig gjeld/lån 1286.49.86569	14 763	70 921
Leverandører	9 580	5 331
Skyldig skatt og aga		3 005
Kortsiktig gjeld	2 700	2 700
Årets resultat	77 799	12 486
Sameiet kapital	-8 062	-20 547
Sum gjeld og egenkapital 31.12.2023	96 780	73 896

Lillestrøm:

Stine Brubak Styreleder	Murat Tutkun Styremedlem
Hilde Kathrine Kjelsrud Styremedlem	

Sameiet Bjørnsons gate 32 - 2023

RESULTATREGNSKAP	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innbetaling	521 898	407 177
Eierskiftegebyr		
SUM INNTEKTER	521 898	407 177
Driftskostnader		
Styrehonorar		5 000
Arbeidsgiveravg.		705
Renovasjon, vann, avløp o.l.	156 921	201 368
Strøm Gårdsbelysning	20 561	21 090
Strøm motorvarmer	6 728	6 306
Renhold	39 994	28 834
Vaktmester	18 750	18 750
Leie datasytemer	1 909	1 839
Annet driftmateriale	2 485	
Reperasjon og vedlikehold	3 728	
Honorar regnskap	53 765	18 425
Telia - internt	9 119	
Viken Fiber - internett	64 870	34 930
Kontingent, ikke fradragsberettiget		1 890
Forsikringspremie	51 439	45 157
Annen kostnad	8 132	-1
Bank og kortgebyrer	111	133
Renter og gebyrer leverandører	1 050	3 113
Renter lån 1286.49.86569	4 537	7 154
SUM UTGIFTER	444 099	394 692
	77 799	12 485
Rente inntekter		
SUM FINANSINTEKTER/UTG.	0	0
ÅRSRESULTAT 2023	77 799	12 485

Sameiet Bjørnsonsgate 32

Balanse pr. 31.12.2023

EIENDELER:	31.12.2023	31.12.2022
Lillestrømbanken	64 863	11 836
Utestående fellesutgifter	31 917	52 941
Forskuddsbetalt GET		9 119
Forskuddsbetalte driftskostnader		
Sum eiendeler	96 780	73 896
GJELD OG EGENKAPITAL:		
Langsiktig gjeld/lån 1286.49.86569	14 763	70 921
Leverandører	9 580	5 331
Skyldig skatt og aga		3 005
Kortsiktig gjeld	2 700	2 700
Årets resultat	77 799	12 486
Sameiet kapital	-8 062	-20 547
Sum gjeld og egenkapital 31.12.2023	96 780	73 896

Lillestrøm:

Stine Brubak Styreleder	Murat Tutkun Styremedlem
Hilde Kathrine Kjelsrud Styremedlem	