



aktiv.

Søster Mathildes gate 19, 1461 LØRENSKOG

**2-roms med terrasse på 13 kvm
og hage. Moderniseringsbehov.
Heis. Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 123 794,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 225 144,-
Felleskostn.: Kr 5 231,-
Selger: Randi Simenstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 47/53 kvm
Tomtstr.: 648 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 159
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1104250129

2-roms med terrasse på 13 kvm og hage.

Velkommen til Søster Mathildes gate 19 - en lys og romslig 2-roms med god intern beliggenhet i et attraktivt boligområde i Lørenskog. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en sydvestvendt terrasse på 13 kvm og hage.

Kvaliteter

- Solrik terrasse på 13 kvm
- Skjermet hage
- Heis
- Noe moderniseringsbehov
- Flislagt bad med varmekabler og opplegg til vaskemaskin
- To boder
- Ingen forkjøpsrett
- Rett ved Triaden kjøpesenter
- Gangavstand til skole, barnehage, butikk og offentlig kommunikasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	72
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod (merket bod 42)

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom

BRA-e: 3 m² Bod (ved uteplassen)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

648 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en sydvendt terrasse på ca. 13 kvm, som vender inn mot egen hageflekk, med gode solforhold. Uteplassen har gulv med overbygg, tett levegg og hekk mot naboen og fellesområdet og en praktisk bod på ca 3 kvm.

Det er flott opparbeidet på området med steinsatte arealer, betongheller, planter, bed og asfalterte internveier. Det er også sykkelparkering, lekeområder og sittegrupper til felles bruk.

Beliggenhet

Området byr på en rekke aktivitetstilbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. I nærheten finnes bl.a. svømmehall, fotballbaner, ishall, skihallen SNØ og skøytebane. Liker du deg i skogen, så ligger Østmarka og lokker bare noen minutter unna. Her finner du et godt løypenett sommer som vinter. I tilknytning til Losby Gods ligger et av landets fineste golfanlegg. Området er også et meget populært tur- og rekreasjonsområde.

Triaden og Metrosenteret ligger rett ved og tilbyr begge et rikt utvalg av både butikker og spisesteder. Kulturhuset Lørenskog huser alt fra kino og bibliotek til teaterforestillinger, konsertopptredener, operakafé og familiedisko. For deg som har barn, er det godt å vite at det ligger flere skoler og barnehager i nærområdet.

Servicefasiliteter

Du kan glede deg over et rikt utvalg av servicetilbud rett i nærheten. For dagligvareinnkjøp har du Extra og Meny på Triaden, Joker Vestparken, Kiwi og Bunnpris Skårer kun en kort spasertur unna. Er du glad i å spise ute, ligger flere spisesteder som Tandoori, Peppes Pizza, Sabrura sushi og Egon Lørenskog i umiddelbar nærhet. Triaden - Lørenskog storsenter, ligger kun få minutters gange fra leiligheten og har det meste av servicefasiliteter. Skulle behovet for ytterligere shopping melde seg, er det en kort kjøretur til Metro og Strømmen storsenter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Det er gangavstand til Benterud skole (1.-7. trinn) og Løkenåsen skole (8.-10. trinn). Det finnes en rekke offentlige og private barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er godt utbygd i Lørenskog kommune. Fra Triaden senter, finner du nærmeste bussholdeplass som tar deg i retning mot både Oslo og Lillestrøm. Her er det fem avganger i timen om morgenen i begge retninger. Det planlegges i tillegg en helt ny trasé for en T-banelinje inn mot Oslo.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør: Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Uteplass med trefliser som er lagt på betongheller stedvis og direkte på mark stedvis.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen. Det ble kontrollert i retning kommoden i gangen, yttervegg på stuen og kjøkkenet.

TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Punkt 1;

Svellinger i foringer på stort stuevindu. Skadene fremstår som lokale og er nok forårsaket av vannsøl fra potteplanter eller lignende påvirkning.

Punkt 2; Det er registrert misfarging og sot-/støvansamling rundt tilluftsventilene i vinduene. Dette oppstår gjerne når uteluft med partikler trekkes inn gjennom ventilene og avsettes på omkringliggende flater. Fenomenet er normalt i boliger med naturlig eller mekanisk avtrekk, og skyldes vanligvis luftstrøm og partikkelinnhold – ikke nødvendigvis tekniske feil ved vinduene.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1; Skadene er av estetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon, men kan forverres over tid ved gjentatt fuktpåvirkning. Det anbefales overflatebehandling eller lokal utskifting dersom man ønsker å gjenopprette en feilfri overflate. Det bør unngås at potteplanter plasseres direkte på slikt materiale uten underlag.

Punkt 2;

Overflater rundt ventilene må rengjøres og ved behov påføres ny overflatebehandling/maling. Ventilene bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning.

Generelt om vinduer;

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.

Balkongdør

Det er påvist andre avvik.: Det er endel slitasje på karm og terskel lavt på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak: Som med vinduene, må det påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik.: Særlig ytterste rad av trefliser ligger eksponert mot terreng og har betydelig fuktbelastning. Dette gir større sjanse for nedbrytning av treverket og redusert levetid. Løsningen vurderes som en midlertidig overflate, og underlaget (hellene) er ikke vurdert da dette ikke var synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak: For å etablere en mer varig løsning anbefales det å fjerne treflisene i sin helhet. Underlaget (betonghellene/oppbygging) bør vurderes etter demontering, da det kan være behov for justering eller utskifting av enkeltheller. Endelig tiltak avhenger av funn etter riving, og videre vurdering må gjøres når underlaget er synlig.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Punkt 1;

Det er registrert sprekkdannelse i kortskjøtene mellom parkettbord på stue/kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Det er opplyst om at dette ble en klagesak etter leggingen for ca 10 år siden.

Punkt 2;

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Punkt 1 og 2; Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Det må påregnes oppgraderinger, som sliping eller utskifting av gulv, samt maling og generell overflatebehandling av vegger, lister, dører, vinduer og himlinger. Ved eventuelle utskiftinger av gulv bør også underlaget vurderes, ettersom bevegelser i undergulvet kan være en medvirkende årsak til sprekkdannelsene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i stuen målt ca 25 mm mellom høyeste (ved kjøkkenbenken mot naboleilighet) og laveste nivå (ved åpningen mellom gangen og stue/kjøkken).

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering.

Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Punkt 1;

Gjelder særlig pocketdøren til soverommet nærmest ytterveggen. Denne glir dårlig på skinnen og oppleves treg,

Punkt 2;

Gjelder dørene generelt og er også beskrevet under overflater.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Pocketdøren må justeres, slik at den blir enklere å åpne/lukke. Slike dører skal kunne åpnes/lukkes uten særlig anstrengelse.

Punkt 2;

Dørene må vedlikeholdes med maling, stramming og smøring av mekaniske deler. Det kan ikke utelukkes at noen dørblader må skiftes for å få en plettfri overflate.

1.Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert misfarging og avleiringer i fuger og på fliser i dusjsonen. Dette kan skyldes såperester og begrenset renhold. Fliser og fuger utgjør ikke det vanntette sjiktet i badet, og overflaten gir derfor ikke i seg selv informasjon om tettesjiktets tilstand. Overflatene fremstår uansett slitte og påvirket av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Overflatepåvirkning i fuger og fliser kan redusere det estetiske inntrykket og gjøre rengjøring vanskeligere, men sier ikke nødvendigvis noe om funksjonen til tettesjiktet under. Det anbefales å rense fuger og fliser grundig for å avklare om misfargingen er ren overflateavleiring eller tegn til mer vedvarende fuktpåvirkning. Dersom fugene fremstår porøse eller svekket etter rengjøring, bør omfuging vurderes som et enkelt vedlikeholdstiltak.

1.Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:. Punkt 1; Smøremembran over 15 år utløser automatsik TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Punkt 2;

Det var sterk kloakk lukt på badet når jeg ankom leiligheten for befaring. En rask titt i sluket avdekket en vannlås som ikke var montert riktig. Denne monterte jeg sammen og fylte med vann. Jeg opplevde det slik at kloakklukten forsvant ganske raskt.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Punkt 2;

Selv om jeg antar jeg fant løsningen problemet med kloakklukten, bør dette også undersøkes av en rørlegger. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

1. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik.: Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Punkt 1;

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Punkt 2;

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Swelling i benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og servantskap. Småskader på skuffer og fronter.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes og det må etableres bruksfunksjoner som er normalt på kjøkken idag. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

Fravær av både komfyrvakt gir redusert beskyttelse mot tørrkoking. Dette er tiltak som ble forskriftskrav i TEK10 for å ivareta sikkerhet og hindre skader på bygning. Det anbefales å ettermontere nødvendige løsninger for å redusere risiko og bringe kjøkkenet i tråd med kravene som gjelder for kjøkken, men er likevel ikke et avvik i dette tilfellet.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik.: Punkt 1;

En av to fettfiltre i avtrekksviften mangler. Dette gir redusert filtrering av fettpartikler fra matlagingen og er et avvik fra forutsatt funksjon for avtrekkssystemet.

Punkt 2;

Det er registrert ende fett og avleiringer i viftehuset. Dette skyldes mangelfull rengjøring og/eller lengre tids drift med utilstrekkelig filtrering. Selv om viftens funksjon er testet og vurdert som tilfredsstillende (papirtest), er den tekniske tilstanden svekket som følge av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1:

Redusert filtrering medfører at fett kan trekkes videre inn i kanalen, noe som gir økt behov for rens og kan påvirke avtrekkets kapasitet over tid.

Punkt 2:

Oppsamlet fett i viftehuset øker risikoen for lukt, nedsatt effektivitet og i enkelte tilfeller varmgang ved lang tids drift. Dette gir økt behov for rengjøring og oppfølging.

Tiltak:

Manglende fettfilter bør etableres. Viften og viftehuset bør renses grundig for å sikre optimal funksjon. Generelt anbefales det å følge produsentens vedlikeholdsrutiner for jevnlig rengjøring og filterskift.

Elektrisk anlegg

Ingen kjente kontroller, kun dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppføring av bygget og få opplysninger om anlegget. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar: Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TG3

Vannledninger

Det er lekkasje fra rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Punkt 1;

Det er registrert betydelig misfarging, rustutfelling og avleiringer i bunnen av fordelerskapet. Dette er symptomer som normalt oppstår ved lekkasje fra rør-i-rør-koblinger eller ved vedvarende fuktpåvirkning i skapet. Forholdet vurderes ikke som typisk kondens, da omfanget og rustnivået indikerer mer enn sporadisk fukt. Det kan ikke utelukkes at det er en pågående lekkasje fra en eller flere koblinger. (TG 3)

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann. (TG 2).

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Vannrør må skiftes. Punkt 1;

Vedvarende lekkasje kan gi fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner bak skapet. Fukt i disse konstruksjonene kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer før skadeomfanget er betydelig. Korrosjon kan svekke koblinger og øke sannsynligheten for ytterligere lekkasjer.

Tiltak:

Anlegget må kontrolleres av rørlegger for å avklare om lekkasje er aktiv og identifisere lekkasjepunkt. Koblinger og komponenter med synlige skader, korrosjon eller lekkasjetegn bør skiftes. Eventuelle fuktskader i bakliggende konstruksjoner må undersøkes og utbedres etter behov.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Forbehold kostnadsestimat;

Utbedringskostnadene for lekkasje i rør-i-rør-systemer varierer betydelig avhengig av om lekkasjen er begrenset til koblingspunkt i skapet, eller om det foreligger følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Et grovt anslag basert på typiske tiltak (kontroll, utskifting av koblinger, etablering av lekkasjesikring og eventuell lokal åpning av konstruksjon) ligger i størrelsesorden 20 000–100 000 kr.

Dersom det avdekkes fuktskader i gulv eller vegger bak skapet, kan kostnadene øke utover intervallet. Estimater er et orienterende anslag og ikke et pristilbud. Endelig pris må innhentes fra kvalifisert rørlegger og eventuelt entreprenør når skadeomfanget er avklart.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Annet: Bod på ca. 3 kvm i kjeller samt bod ved uteplass på ca. 3 kvm.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i første etasje og har trappefri adkomst. Entreen er innredet med parkett på gulv og hvite, slette vegger. Rommet har praktiske oppbevaringsløsninger som romslig garderobeskap og plass til kommode. Calliganlegg.

Stue og kjøkken

Stuen og kjøkkenet ligger i samme rom med store, sydvendte vinduer som gir masse lys til hele sonen, og utgang til terrasse og hage. Rommet har parkett på gulv og hvitmalte vegger. Det er god plass til spisebord mellom stuen og kjøkkenet.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår plassert mot den ene enden av stuen, bestående av over- og underskap. Benkeplate i laminat og fliser på vegg mellom over- og underskap. Frittstående hvitevarer medfølger som stekeovn med koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. God plass til spisebord.

Bad/wc/vaskerom

Badet er fra 2006 med blå og hvite fliser på overflatene, og det er utstyrt med gulvvarme og downlights. Rommet har hylle over servant med speil. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Soverommet har adkomst via skyvedører i stuen og er romslig, innredet med garderoreskap. Det er også garderoreskap i entré og lagringsplass med bod på balkongen. I tillegg disponeres det en bod i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett. Grunnpakke kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er mulig å leie parkeringsplass i Vestparken P-hus.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

565821

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet via elektriske varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger, da eiendommen ikke er bebodd.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 913 916

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 655 665

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kommunale avgifter, tv/bredbånd, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 231

Andel Fellesgjeld

Kr 123 794

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Andel fellesformue

Kr 3 819

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smart Apart 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

990500843

Andelsnummer

43

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Smart Apart 2 Borettslag. Borettslaget består av 60 leiligheter. Forretningsfører er Obos.

STYRETS ARBEID 2024 – 2025:

Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.

Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.

1. Dyrehold: Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentakende lufting av hund ved inngangspartiene.

2. Serviceavtaler: Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.

3. Nabobråk: Styret har minnet beboere om hvordan man innreter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episoder som har blitt løst og man har fått advarsler både muntlig og skriftlig.

4. Infoskriv/tavle og vibbo: Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og sendt sms og vibbomelding med relevant informasjon fortløpende.

5. Henvendelser fra beboere: Oppfølging av ut/innflytere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m.

6. Brannvarsleranlegg: Årlig kontroll med styret til stede.

7. Videoovervåkning: Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.

8. Programmering av nøkkelbrikke: Foretatt ved behov.

9. Bistand ved vannlekkasje og andre forsikrings saker for fere andelseiere i perioden.

10. Utbedring av tak/overbygg i nr.19: Dette ble påbegynt i 2024 med byte av hele taket over en balkong. I 2025 vil det gjenopptas med vask av de øvrige i 4. etasje og grunning ved behov.

11. Planer for 2025: Styret har for 2025 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men i.h.t. markedet. Det vil fortsettes å planlegge oppussing av fellesområder ute i bakgården med naboblokkene, men oppstart blir nok ikke dette kalenderår. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207368113

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 24 169 219,73

Innfrielsesdato: 30.09.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208188607
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 7 081 707,00
Innfrielsesdato: 30.08.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med godkjennelse av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 159 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 43 i Smart Apart 2 Borettslag med orgnr. 990500843

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/101/159:

06.06.2007 - Dokumentnr: 453970 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2006 - Dokumentnr: 296586 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1597209 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:159

01.01.2024 - Dokumentnr: 166226 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:159

21.02.2008 - Dokumentnr: 153661 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:156

Best. om tekniske installasjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Omfatter kun installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen

04.09.2008 - Dokumentnr: 716733 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:156

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke

Med flere bestemmelser

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 06.01.2015. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/forretning/kontor og bevertning i henhold til reguleringsplan 32-7-05 datert 13.03.2003.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

123 794 (Andel av fellesgjeld)

3 223 794 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 225 144 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 233 044 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 235 844 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 45 000,-. I tillegg kommer kr 61 500,- og utlegg kr 10 355,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

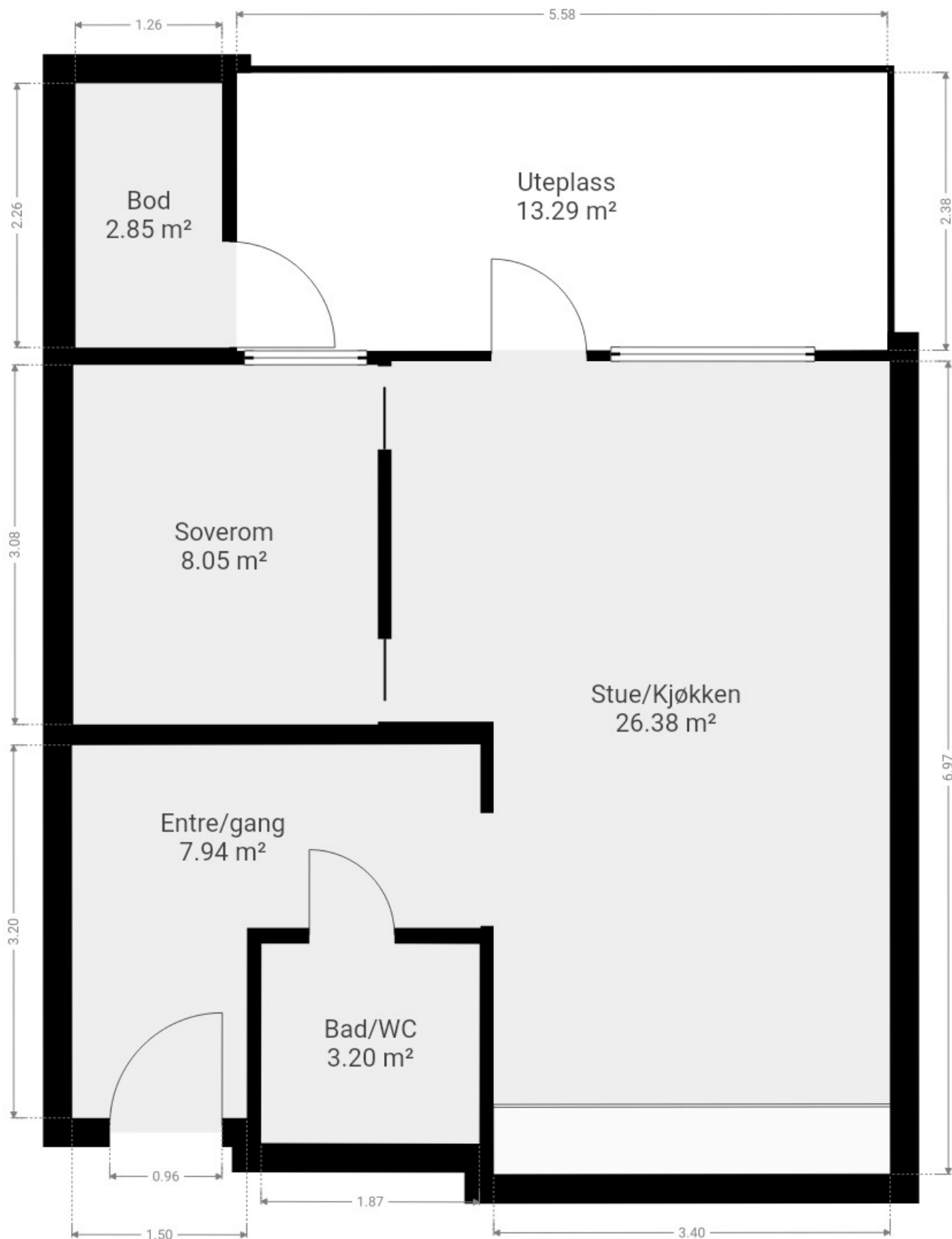
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

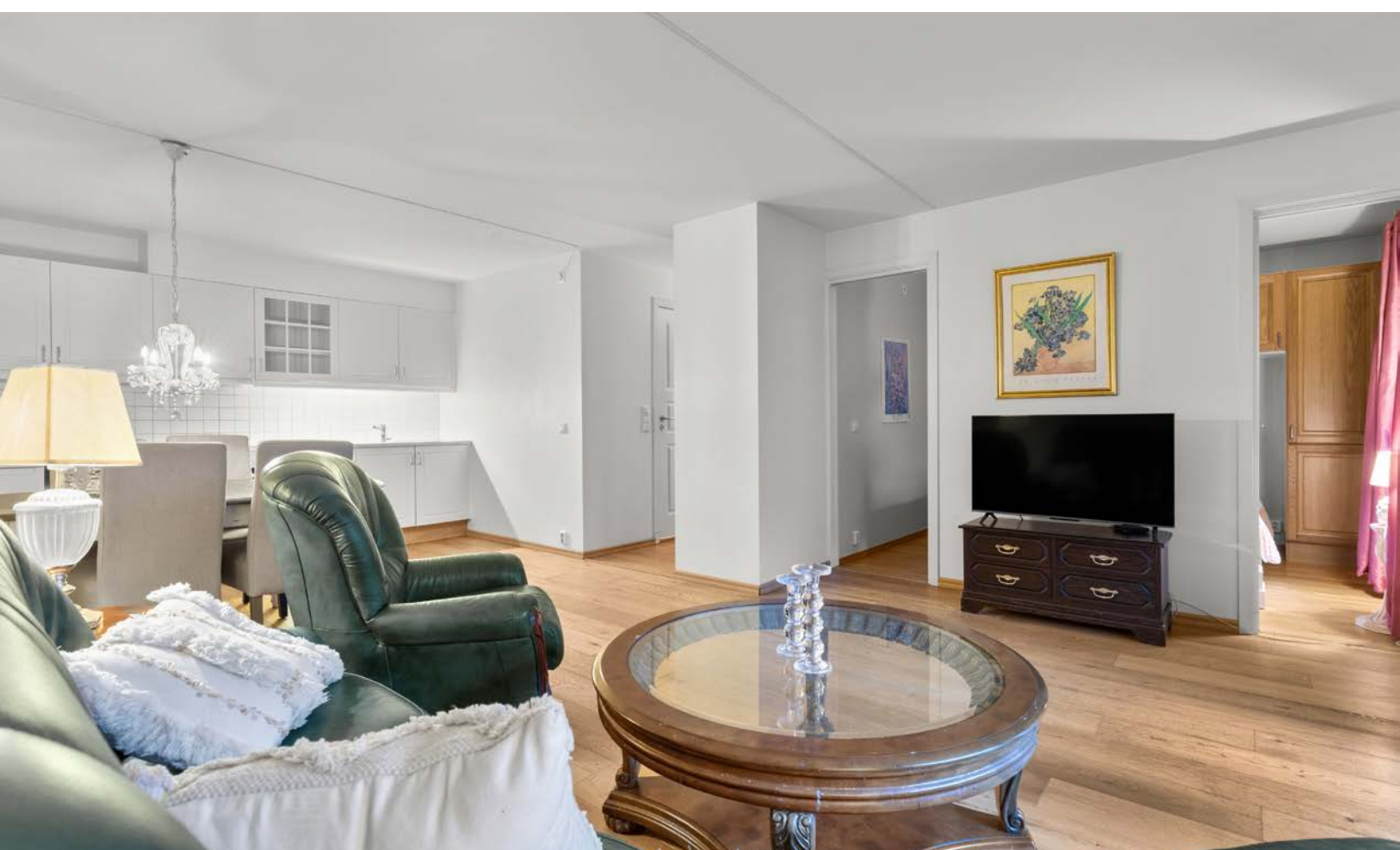
Salgsoppgavedato

13.12.2025





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.





























Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Søster Mathildes gate 19, 1461 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 101, bnr. 159



Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20000-1805

Referansenummer: JE9417

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 2006 og er med det straks 20 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand. Leiligheten med bygningsdelene har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Leiligheten fremstår i normal stand, men med relativt høy slitasje i forhold og med vedlikeholdsetterleap. Leiligheten fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Uteplass med trefliser som er lagt på betongheller stedvis og direkte på mark stedvis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar;

Gulvet i stue/kjøkken ble skiftet for ca 10 år siden etter en vannlekkasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen. Det ble kontrollert i retning kommoden i gangen, yttervegg på stuen og kjøkkenet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Servant og ettgrepss blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Det er ikke gitt andre opplysninger, så jeg legger til grunn at badet er fra byggeår.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, da det etter all sannsynlighet er det i gulvet. Vurderes dithen fordi klemringen ligger såpass høyt i gulvet. Jeg kan også se antydninger til tilt mellom klemringen og slukristen.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning dusjonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgrepss blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er vannstoppsystem. Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.

Kommentar fra rekviert;

Nye fronter fra 2017. De gamle frontene står i boden på fellesområder(antallet er ikke kontrollert).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler på ytterveggen og i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskapet. Tilkoblet strøm direkte. Overløps fra sikkerhetsventilen og waterguard.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på kurs 5,6, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og husbrannslange.

Beskrivelse av eiendommen

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

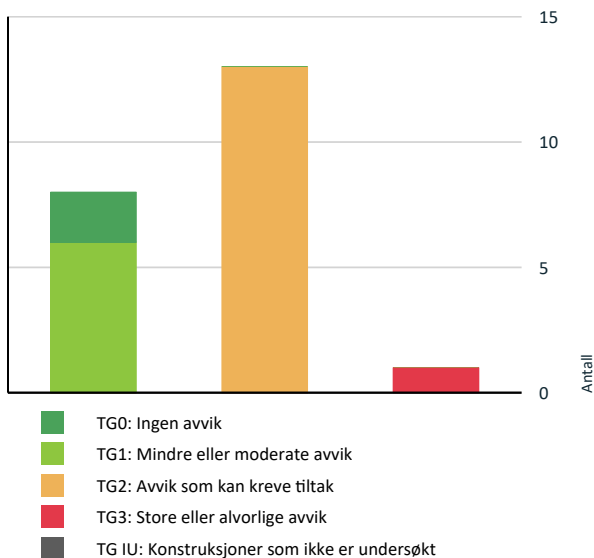
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

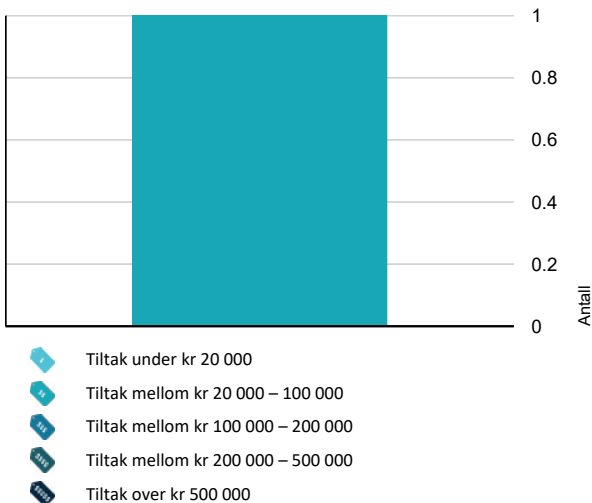
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eier informasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Svellinger i foringer på stort stuevindu. Skadene fremstår som lokale og er nok forårsaket av vannsøl fra pottedplanter eller lignende påvirkning.

Punkt 2;

Det er registrert misfarging og sot-/støvansamling rundt tilluftsventilene i vinduene. Dette oppstår gjerne når uteluft med partikler trekkes inn gjennom ventilene og avsettes på omkringliggende flater. Fenomenet er normalt i boliger med naturlig eller mekanisk avtrekk, og skyldes vanligvis luftstrøm og partikkelinnhold – ikke nødvendigvis tekniske feil ved vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Skadene er av estetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon, men kan forverres over tid ved gjentatt fuktpåvirkning. Det anbefales overflatebehandling eller lokal utskifting dersom man ønsker å gjenopprette en feilfri overflate. Det bør unngås at pottedplanter plasseres direkte på slikt materiale uten underlag.

Punkt 2;

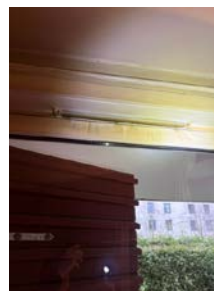
Overflater rundt ventilene må rengjøres og ved behov påføres ny overflatebehandling/maling. Ventilene bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning.

Generelt om vinduer;

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.



Svellinger i foring



Misfarging rundt ventil

1 TG 1 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

1 TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er endel slitasje på karm og terskel lavt på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som med vinduene, må det påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteplass med trefliser som er lagt på betongheller stedvis og direkte på mark stedvis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Særlig ytterste rad av trefliser ligger eksponert mot terreng og har betydelig fuktbelastning. Dette gir større sjanse for nedbrytning av treverket og redusert levetid. Løsningen vurderes som en midlertidig overflate, og underlaget (hellene) er ikke vurdert da dette ikke var synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å etablere en mer varig løsning anbefales det å fjerne treflisene i sin helhet. Underlaget (betonghellene/oppbygging) bør vurderes etter demontering, da det kan være behov for justering eller utskifting av enkeltheller. Endelig tiltak avhenger av funn etter riving, og videre vurdering må gjøres når underlaget er synlig.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Kommentar;

Gulvet i stue/kjøkken ble skiftet for ca 10 år siden etter en vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er registrert sprekkdannelse i kortskjøtene mellom parkettbord på stue/kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Det er opplyst om at dette ble en klagesak etter leggingen for ca 10 år siden.

Punkt 2;

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Punkt 1 og 2;

Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Det må påregnes oppgraderinger, som sliping eller utskifting av gulv, samt maling og generell overflatebehandling av vegger, lister, dører, vinduer og himlinger. Ved eventuelle utskiftinger av gulv bør også underlaget vurderes, ettersom bevegelser i undergulvet kan være en medvirkende årsak til sprekkdannelsene.

✎ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen. Det ble kontrollert i retning kommoden i gangen, yttervegg på stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i stuen målt ca 25 mm mellom høyeste (ved kjøkkenbenken mot naboeilighet) og laveste nivå (ved åpningen mellom gangen og stue/kjøkken)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

✎ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

✎ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punkt 1;

Gjelder særlig pocketdøren til soverommet nærmest ytterveggen. Denne glir dårlig på skinnen og oppleves treg,

Punkt 2;

Gjelder dørene generelt og er også beskrevet under overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Pocketdøren må justeres, slik at den blir enklere å åpne/lukke. Slike dører skal kunne åpnes/lukkes uten særlig anstrengelse.

Punkt 2;

Dørene må vedlikeholdes med maling, stramming og smøring av mekaniske deler. Det kan ikke utelukkes at noen dørblader må skiftes for å få en plettfri overflate.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Servant og ettgreps blandebeholder. Veggmontert toalett. Dusjnisje med forheng og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Det er ikke gitt andre opplysninger, så jeg legger til grunn at badet er fra byggeår.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging og avleiringer i fuger og på fliser i dusjonen. Dette kan skyldes såperester og begrenset renhold. Fliser og fuger utgjør ikke det vannette sjiktet i badet, og overflaten gir derfor ikke i seg selv informasjon om tettesjiktets tilstand. Overflatene fremstår uansett slitte og påvirket av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatepåvirkning i fuger og fliser kan redusere det estetiske inntrykket og gjøre rengjøring vanskeligere, men sier ikke nødvendigvis noe om funksjonen til tettesjiktet under. Det anbefales å rense fuger og fliser grundig for å avklare om misfargingen er ren overflateavleiring eller tegn til mer vedvarende fuktpåvirkning. Dersom fugene fremstår porøse eller svekket etter rengjøring, bør omfuging vurderes som et enkelt vedlikeholdstiltak.



1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, da det etter all sannsynlighet er det i gulvet. Vurderes dithen fordi klemringen ligger såpass høyt i gulvet. Jeg kan også se antydninger til filt mellom klemringen og slukristen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Smøremembran over 15 år utløser automatsik TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Punkt 2;

Det var sterk kloakk lukt på badet når jeg ankom leiligheten for befaring. En rask titt i sluket avdekket en vannlås som ikke var montert riktig. Denne monterte jeg sammen og fylte med vann. Jeg opplevde det slik at kloakklukten forsvant ganske raskt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Punkt 2;

Selv om jeg antar jeg fant løsningen problemet med kloakklukten, bør dette også undersøkes av en rørlegger. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.



1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Punkt 2;

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning dusjsonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
8/12-2025

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er vannstoppssystem.

Kommentar fra rekurent;

Nye fronter fra 2017. De gamle frontene står i boden på fellesområder (antallet er ikke kontrollert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling i benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og servantskap. Småskader på skuffer og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes og det må etableres bruksfunksjoner som er normalt på kjøkken idag. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

Fravær av både komfyrvakt gir redusert beskyttelse mot tørrkoking. Dette er tiltak som ble forskriftskrav i TEK10 for å ivareta sikkerhet og hindre skader på bygning. Det anbefales å ettermontere nødvendige løsninger for å redusere risiko og bringe kjøkkenet i tråd med kravene som gjelder for kjøkken, men er likevel ikke et avvik i dette tilfellet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

En av to fettfiltere i avtrekksviften mangler. Dette gir redusert filtrering av fettpartikler fra matlagingen og er et avvik fra forutsatt funksjon for avtrekksystemet.

Punkt 2;

Det er registrert ende fett og avleiringer i viftehuset. Dette skyldes mangelfull rengjøring og/eller lengre tids drift med utilstrekkelig filtrering. Selv om viftens funksjon er testet og vurdert som tilfredsstillende (papirtest), er den tekniske tilstanden svekket som følge av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punkt 1:

Redusert filtrering medfører at fett kan trekkes videre inn i kanalen, noe som gir økt behov for rens og kan påvirke avtrekkets kapasitet over tid.

Punkt 2:

Oppsamlet fett i viftehuset øker risikoen for lukt, nedsatt effektivitet og i enkelte tilfeller varmgang ved lang tids drift. Dette gir økt behov for rengjøring og oppfølging.

Tiltak:

Manglende fettfilter bør etableres. Viften og viftehuset bør renses grundig for å sikre optimal funksjon. Generelt anbefales det å følge produsentens vedlikeholdsrutiner for jevnlig rengjøring og filterskift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Det er registrert betydelig misfarging, rustutfelling og avleiringer i bunnen av fordelerskapet. Dette er symptomer som normalt oppstår ved lekkasje fra rør-i-rør-koblinger eller ved vedvarende fuktpåvirkning i skapet. Forholdet vurderes ikke som typisk kondens, da omfanget og rustnivået indikerer mer enn sporadisk fukt. Det kan ikke utelukkes at det er en pågående lekkasje fra en eller flere koblinger. (TG 3)

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann. (TG 2)

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør må skiftes.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Vedvarende lekkasje kan gi fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner bak skapet. Fukt i disse konstruksjonene kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer før skadeomfanget er betydelig. Korrosjon kan svekke koblinger og øke sannsynligheten for ytterligere lekkasjer.

Tiltak:

Anlegget må kontrolleres av rørlegger for å avklare om lekkasje er aktiv og identifisere lekkasjepunkt. Koblinger og komponenter med synlige skader, korrosjon eller lekkasjetegn bør skiftes. Eventuelle fuktskader i bakliggende konstruksjoner må undersøkes og utbedres etter behov.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Forbehold kostnadsestimat;

Utbedringskostnadene for lekkasje i rør-i-rør-systemer varierer betydelig avhengig av om lekkasjen er begrenset til koblingspunkt i skapet, eller om det foreligger følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Et grovt anslag basert på typiske tiltak (kontroll, utskifting av koblinger, etablering av lekkasjesikring og eventuell lokal åpning av konstruksjon) ligger i størrelsesorden 20 000–100 000 kr.

Dersom det avdekkes fuktskader i gulv eller vegger bak skapet, kan kostnadene øke utover intervallet. Estimater er et orienterende anslag og ikke et pristilbud. Endelig pris må innhentes fra kvalifisert rørlegger og eventuelt entreprenør når skadeomfanget er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

1 TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler på ytterveggen og i vinduer.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskapet. Tilkoblet strøm direkte. Overløps fra sikkerhetsventilen og waterguard.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på kurs 5,6, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen kjente kontroller, kun dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppføring av bygget og få opplysninger om anlegget. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og husbrannslange.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

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

Nei

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

Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47	3		50	13
Kjeller		3		3	
SUM	47	6			13
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom	Bod (ved uteplassen)	
Kjeller		Bod (merket bd 42)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
Nøkkeloppdrag. Alene på befaring		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	159		0	648.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søster Mathildes gate 19

Hjemmelshaver

Smart Apart 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
43/SMART APART 2 BORETTSLAG	990500843	43	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Simenstad Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
43	271 000	3 819 31.12.2024	123 794 02.12.0025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lørenskog Sentrum Vest. Området består primært av nyere blokkbebyggelse. Gangavstand til et mangfold av servicetilbud og fasiliteter som blant annet ute- og serveringssteder, Lørenskog storsenter Triaden, treningssentere, dagligvareforretninger, apotek m.m. Frisør, Sushi m.m. Gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til marka med ski- og turterreng. Ca. 5 km til Losby med blant annet 9 og 18-hulls golfbane, besøksgård, Losby Gods m.m. Parkmessige grøntarealer mellom bebyggelsen gir en luftig følelse. Her er det etablert bilfrie internveier, sittebenker og lekeapparater. Bussholdeplass kort gange fra leiligheten med hyppige avganger til både Lillestrøm og Oslo. Bussterminal på Solheim v/ Metro senter. Se www.ruter.no. Lørenskog stasjon en kort kjøretur unna. Dagligvare kan gjøres flere steder i nærområdet. Både Lørenskog Storsenter og Metro byr på et godt utvalg av klesbutikker, matbutikker, apotek, vinmonopol samt serveringssteder. Lørenskog hus er kommunens nye kulturhus hvor bibliotek, ungdomsklubb, kino m.m. er samlet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt pent opparbeidet med blant annet gressplener, beplantning, asfalterte stier, lekeplasser, sittebenker m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist	3	Nei
Tegninger	17.06.2005		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	06.01.2015		Fremvist	2	Nei
Meglerbrev	02.12.2025		Fremvist	4	Nei
Samsvarserklæring	01.10.2006	For nyanlegget. Funnet i fremlagt boligmappe.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aksel Reeno Simenstad

Boligen

Søster Mathildes gate 19
1461 LØRENSKOG

3222-101/159/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Selger leilighet med fullmakt

Min mor har bodd i leiligheten siden den var ny, byggeår 2006.

Er kjent med en vannlekkasje på kjøkken for antatt 10 år siden som ble utbedret av et firma engasjert av OBOS.

Parkett i stue/kjøkken ble byttet, for øvrig en klagesak grunnet dårlig håndverk. Øvrig parkett i entre og soverom er fra byggeår.

Vi vet at det har vært rørlegger på badet i år men ukjent med hva som var hovedårsak til at rørlegger ble tilkalt.

Mulig vaktmester for sameie har mer informasjon om det.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 19 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	12 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	18 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

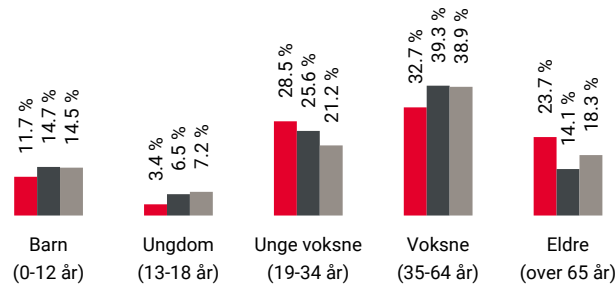
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Meny Triaden	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Triaden sportssenter Squash	5 min	0.4 km
	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	10 min	0.8 km
	Sporty 60+	4 min	
	Mudo Lørenskog	4 min	

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

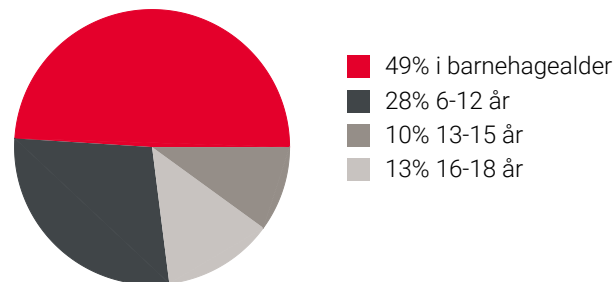
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
	Triaden Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



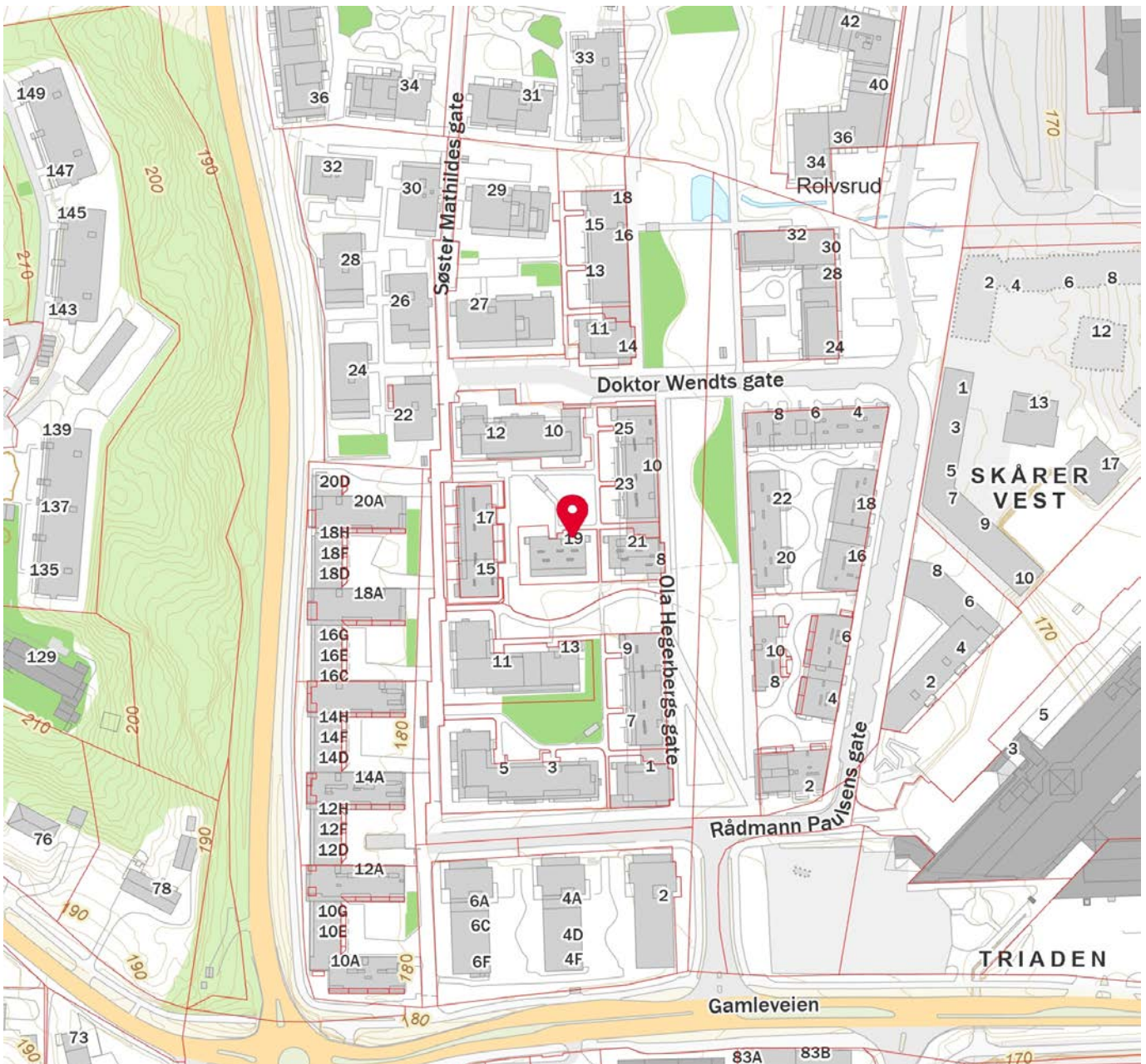
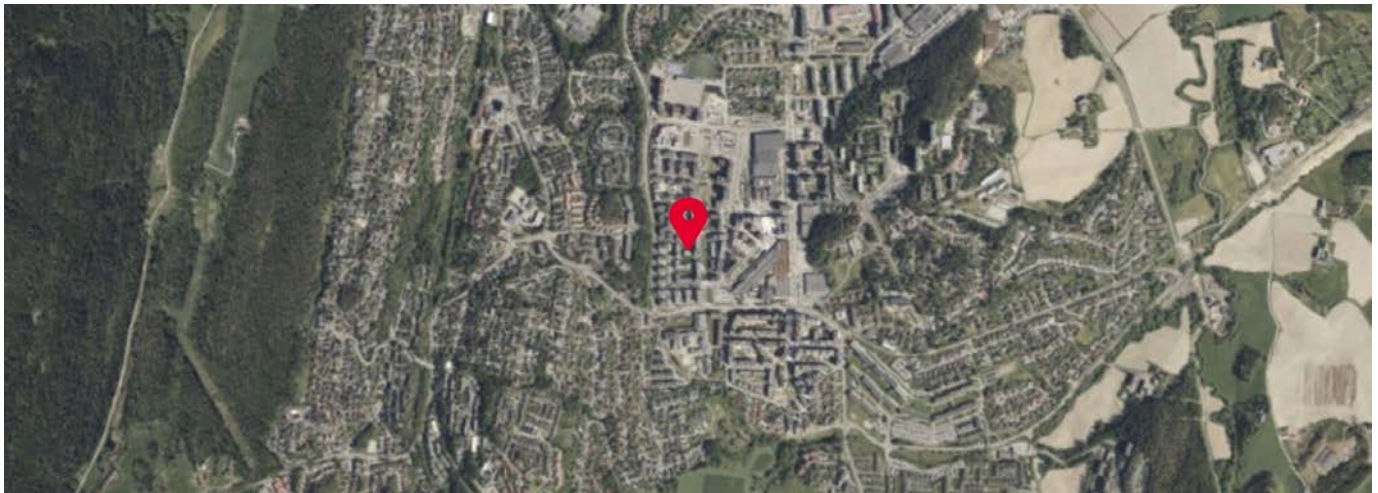
0%

52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

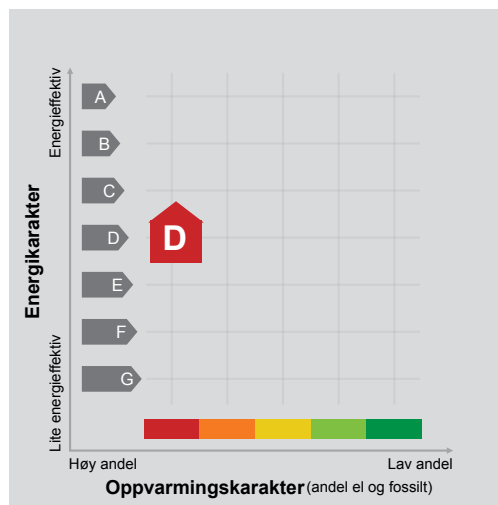


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Søster Mathildes gate 19
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22913212
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-214945
Dato	12.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250129 . Vår ref.: 5759-1-43

Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Smart Apart 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 990500843
Andelseier: Simenstad, Randi
Medeier:
Leilighetsnummer: 43
Adresse: Søster Mathildes Gate 19, 1461 LØRENSKOG
Andelsnummer: 43
Gnr. 101
Bnr. 159
Borettsinnskudd: Kr. 271 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 565821.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje kan kjøpes i Lørenskog Senter Vest Garasje sameie II, dersom det er noen som ønsker å selge sine plasser. En del andelseiere har kjøpt garasje i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Md. garasjeleie kr 165,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien. Garasjen kan kun selges til eiere i SmartApart 2 Brl, Vestparken 3 Brl, Vestparken 6 SE og Dr. Wendtsgt. 10-12 Sameie (beliggenhet over garasjeanlegget). Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen. Nøkler bestilles skriftlig av OEF v/ eierskifteavdelingen. Epost: eierskifte@obos.no. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøre oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum 1 måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Søster Mathildes gate 19 har bnr. 159, Søster Mathildes gate 21 har bnr. 155.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenr.: 98207368113
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,19%
 Restsaldo: 24 169 219,73
 Innfrielsesdato: 30.09.2044
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208188607
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,19%
 Restsaldo: 7 081 707,00
 Innfrielsesdato: 30.08.2053
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 231,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 231,00	5 911,03 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 116,-
 Fradragsberettigede kostnader: 7 189,-
 Annen formue: 3 819,-
 Gjeld: 125 298,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207368113
 Restsaldo: 0,00
 Kapitalkostnader: 0,00
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208188607
 Restsaldo: 123 794,40
 Kapitalkostnader: 702,22
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 794,40,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Stian Lundgren, e-post:styret@smartapart2.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

TRIVSELSREGLER FOR SMART APART 2 BORETTSLAG

Vedtatt 30.januar 2007

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver **beboer** plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt/Ringeklokkeskilt

Hver enkelt **eier** plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) i **leiligheten**. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Leilighetens eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte **eier** til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer **p.g.a.** fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere **optimalt**, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt uten særskilt tillatelse etter søknad til styret.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over **forholdet**, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10. Erstatningsansvar

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. **Eier** er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, **framleietaker** eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres **borettslagets** eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11. Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at **alle** husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

§ 12. Utleie

Utleie er kun tillatt med **styrets** tillatelse og i **henhold** til gjeldende regler.

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar **overfor borettslaget** for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved utleie eller **framleie** har leietakeren det samme ansvar og de samme plikter som eieren, **og eier plikter å informere beboere om trivselsreglene**.

§ 13. Opplysningsplikt

Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5759

SMART APART 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMART APART 2 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5759>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SMART APART 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cathrine Blomsø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5759 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5759 Smart Apart 2 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thi Hong Yen Nguyen

Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tony-André Monkvik

Stiller til gjenvalg

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024 – 2025:

Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.

Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.

1. Dyrehold: Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentagende lufting av hund ved inngangspartiene.

2. Serviceavtaler: Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.

3. Nabobråk: Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episodersom har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.

4. Infoskriv/tavle og vibbo: Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og send sms og vibbomelding med relevant informasjon fortløpende.

5. Henvendelser fra beboere: Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m .

6. Brannvarsleranlegg: Årlig kontroll med styret til stede.

7. Videoovervåkning: Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.

8. Programmering av nøkkelbrikke: Foretatt ved behov.

9. Bistand ved vannlekkasje og andre forsikringssaker for flere andelseiere i perioden.

10. Utbedring av tak/overbygg i nr:19: Dette ble påbegynt i 2024 med bytte av hele taket over en balkong. I 2025 vil det gjenopptas med vask av de øvrige i 4.etasje og grunning ved behov.

11. Planer for 2025: Styret har for 2025 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men ih.t. markedet. Det vil fortsettes å planlegge oppussing av fellesområder ute i bakgården med naboblokkene, men oppstart blir nok ikke dette kalenderår. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		591 846	353 846
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 664 040	3 218 334
Økning annen langsiktig gjeld		0	7 297 161
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-923 128	-6 853 077
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 233 316	-3 428 251
Økning egenkapital i fellesanlegg		18 558	3 833
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-473 846	238 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 000	591 846
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		348 507	1 111 778
Kortsiktig gjeld		-230 507	-519 932
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 000	591 846

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 548 508	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 872 764	5 207 373	5 395 000	5 843 000
Andre inntekter	3	718	16	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 421 990	5 207 389	5 395 000	5 843 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-10 428	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 590	-89 003	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-6 607	-4 662	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-648 999	-1 422 021	-301 000	-307 000
Forsikringer		-192 442	-185 358	-202 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-791 804	-748 063	-900 000	-950 000
Kostnader sameie	14	-197 138	-151 703	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-42 293	-35 964	-58 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 789	-335 810	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	10	-408 679	-416 059	-438 500	-454 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 862 763	-3 513 170	-2 626 500	-2 751 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 559 227	1 694 219	2 768 500	3 092 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 233 316	3 428 251	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 792 543	5 122 470	2 768 500	3 092 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 122	8 701	0	0
Finanskostnader	12	-2 134 625	-1 912 837	-2 135 000	-2 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 128 503	-1 904 136	-2 135 000	-2 009 000
ÅRSRESULTAT		2 664 040	3 218 334	633 500	1 083 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 664 040	3 218 334		

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	71 909	90 467
SUM ANLEGGSMIDLER		78 218 334	78 236 892
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 189	1 356
Forskuddsbetalte kostnader		136 733	108 538
Andre kortsiktige fordringer	15	8 831	23 285
Driftskonto OBOS-banken		179 222	974 225
Sparekonto OBOS-banken		4 532	4 374
SUM OMLØPSMIDLER		348 507	1 111 778
SUM EIENDELER		78 566 841	79 348 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	16	26 190 625	23 526 585
SUM EGENKAPITAL		26 490 625	23 826 585
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 710 484	38 866 928
Borettsinnskudd	18	16 135 225	16 135 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 845 709	55 002 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 074	44 186
Leverandørgjeld		59 453	209 384
Påløpte renter		11 122	189 467
Påløpte avdrag		0	76 895
Annen kortsiktig gjeld	19	63 858	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 507	519 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 566 841	79 348 670
Pantstillelse	20	85 446 425	85 446 425
Garantiansvar	14	76 855	66 292

Lørenskog, 18.03.2025
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren

Thi Hong Yen Nguyen

Morten K Mikalsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 872 764
Kapitalkostnader på IN-lån	2 520 543
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 965
Overført til kapitalkostnader	-2 548 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 872 764

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	2
Nøkler	716
SUM ANDRE INNTEKTER	718

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 607
SUM KONSULENTHONORAR	-6 607

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 516
Drift/vedlikehold VVS	-45 818
Drift/vedlikehold elektro	-34 410
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 416
Drift/vedlikehold heisanlegg	-394 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 198
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 999

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-452 647
Renovasjonsavgift	-339 158
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-791 804

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 703
Annen leiekostnad	-15 436
Annet driftsmateriale	-26 557
Vaktmestertjenester	-101 990
Renhold ved firmaer	-227 439
Andre fremmede tjenester	-14 004
Trykksaker	-41
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-2 977
Øreavrounding	-3
Tap på fordringer,	-26
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-408 679

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 239
Andre renteinntekter	625
SUM FINANSINNTEKTER	6 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-411 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-1 723 358
SUM FINANSKOSTNADER	-2 134 625

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	73 346 425
SUM BYGNINGER	73 346 425

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.101/bnr.155 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 21,85 % av Lørenskog Senter Vest Garsjesameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasje sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasje sameiet og utgjør kr 76 855.

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasje sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	8 831
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 831

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 312 455
Egenkapital fra IN tidligere	23 224 051
Egenkapital fra IN 2024	2 233 316
Reduksjon EK fra IN	-5 579 197
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 190 625

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-7 297 161
Nedbetalt tidligere	31 451
Nedbetalt i år	97 978
	-7 167 732
OBOS Boligkreditt, lån 2	
Renter 31.12.23: 5,55 %, løpetid 37 år	
Opprinnelig 2007	-62 011 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 185 931
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	825 150
Nedbetalt tidligere, IN	23 224 051
Nedbetalt i år, IN	2 233 316
	-28 542 752
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 710 484

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-16 135 225
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 135 225

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbeltfakturert: 50 % av Securitas Q1 og Q2, må krediteres i 2025	-39 784
Viderefakturerings: 50 % av Securitas periode Q1 2025	-2 857
Viderefakturerings: 50 % av Telia periode Q1 2025	-21 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63 858

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	35 710 484
Beregnete IN-forpliktelser	19 878 170
TOTALT	71 723 879

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 346 425
Tomt	4 800 000
TOTALT	78 146 425

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SMART APART 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMART APART 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:54:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7ALAP-MQ4GT-8PVU2-M8D43-2V11H-ATCQP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 19

87/59 Smart Apart 2 Borettslag.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 5759 Selskapsnavn: SMART APART 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Camilla fra OBOS foreslås ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Cathrine Blomsø er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thi Hong Yen Nguyen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tony-André Monkvik



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SMART APART 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990500843

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla fra OBOS foreslås

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Cathrine Blomsø er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thi Hong Yen Nguyen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thi Hong Yen Nguyen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tony-André Monkvik (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tony-André Monkvik



Klassering: 101/159 HUS 622
Arkivsak: 05/6165/11
Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	757/14	06.01.2015

Søster Mathildes gate 19 gnr. 101 og bnr. 159 - hus 622 - Søknad om ferdigattest - Vedtak

Vedlegg: Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt): Ingen.

Sammendrag/ saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for nevnte prosjekt/adresse i Søster Mathildes gate 19 gnr. 101 og bnr 159 (hus 622).

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 08.12.2014, mottatt her den 16.12.2014 og merket med saksnummer 05/6165-10.

Vurdering:

I henhold til denne saksbehandlingen oppfyller tiltaket vilkårene til ferdigattest i plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Det er fremlagt sluttrapport, gjennomføringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 24-2. Sluttkontroll viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket er oppført i henhold til gjennomføringsplanen og tillatelse gitt i form av vedtak fattet av Lørenskog kommune.

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 08.12.2014, mottatt her den 16.12.2014 og merket med saksnummer 05/6165-10.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 06.01.2015

Tore Rønsberg
avdelingsleder byggesak

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

**Vedtekter
for
SmartApart 2 Borettslag**
Org. nr. 990500843

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.10.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

SmartApart 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret representerer borettslaget i Vestparken 1 Utomhussameie.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte eller høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10-4 Vestparken 2 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eiendommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. ..., bnr. ... er tenkt eiet av Vestparken 2 Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner / andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt.

Sameiet plikter å være med i Vestparken 2 utomhussameie og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 2. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Søster Mathildes gate 19
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre