

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 152 929,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 454 319,-
Felleskostn.: Kr 5 229,-
Selger: John Sebastian Hov

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 46/52 kvm
Tomtstr.: 461 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 152
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1104260044

Lys 2-roms hjørneleilighet | Balkong ca. 8 kvm | IN-ordning | Ingen forkjøpsrett | Heis | Utebod

Velkommen til Søster Mathildes gate 1! En lys 2-roms hjørneleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning og fremstår som svært tiltalende. Her får du en luftig stue med åpen kjøkkenløsning og kjøkkenøy som gir en sosial og funksjonell løsning, samt utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm. Til leiligheten medfølger også en praktisk utebod. Videre har bygget en flott felles takterrasse med gode solforhold og hyggelig utsikt. Her bor du sentralt i Lørenskog, med kort vei til alle servicefasiliteter.

- Attraktiv 2-roms hjørneleilighet
- Perfekt førstegangskjøp
- IN-ordning
- God og arealeffektiv planløsning
- Åpen stue/kjøkken med kjøkkenøy
- Vestvendt balkong ca. 8 kvm
- Egen utebod
- Felles takterrasse med gode solforhold
- Sentral beliggenhet

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Andre vedlegg	49
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: 3 kvm Bod på balkongen

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

461 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Bo sentralt i Lørenskog, rett ved Thon senter! Her har du alt du behøver rett ved, enten det er butikker, treningssentre, restauranter eller bussforbindelser. Kun noen meter fra ytterdøren ligger nærmeste bussholdeplass, og tog med pendlerparkering ligger en kort kjøretur unna. Søndagsåpen Joker er etablert i Vestparken, en kort spasertur unna. Som en kontrast til sentrumslivet er det heller ikke lange veien til utallige turmuligheter i Østmarka, året rundt.

Thon senter ligger kun noen hundre meter fra leiligheten og har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, populær SATS-senter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Lørenskog kommune har et rikt aktivitetstilbud til store og små, og det er flere idrettsklubber og foreninger, kulturhus med bibliotek, kino og kafé, flere idrettshaller, golfbane og besøksgård ved Losby. Nærheten til Østmarka gjør også Lørenskog til et ideelt sted for de friluftinteresserte. Et stort nettverk av lysløyper og turstier gir rom for fysisk aktivitet uansett årstid. Det er flere fiske- og badevann. Med nærhet til marka, et bredt kollektivtilbud og kort vei til sentrum, er dette en leilighet for de fleste.

Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

For golfentusiasten er det godt å vite at man har en 9-hulls og 18-hulls bane kun noen kilometer unna. Losby Gods er ett flott hotell i landlige omgivelser med mye å tilby.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Skal man til Oslo kan man spasere bort til Vallerudveien bussholdeplass som ligger ca. 2 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Se ruter.no eller appen for mer informasjon. Nærmeste togstasjon blir Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bil. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslostakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Man kan også benytte seg av pendlerparkeringen på Lørenskog stasjon. Kollektivtilbudet strekker seg lenger enn Oslo. Skal man retning Lillestrøm kan man beregne ca. 25 minutter fra bussholdeplassen eller 13 minutter til Ahus.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret. Adkomst fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, pusset og malt murverk, og liggende trekledning.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,41 meter, målt i stue. Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Innvendig har boligen malte glatte dører. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Følgende:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

- Ja

Det har vært skade 1 år før jeg flyttet inn i borettslaget. Vedlegger informasjon fra styret gitt ut på Vibbo: I februar 2023 måtte borettslaget stenge av vannet i 90 minutter fordi noe hadde fått vannskade. Rørlegger ble satt på saken. Ingen info etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger (anskaffet fra styret i borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger ordnet opp.

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

- Ja

Det har vært skade 1 år før jeg flyttet inn i borettslaget. Vedlegger informasjon fra styret gitt ut på Vibbo

Info fra styret 31.01.2023:

"Muren utenfor leilighetene i 1. etg. hos oss, er i ferd med å skli ut. Dette er en del av SmartApart 1 sin bygningsmasse.

Thorendal, som hadde rehabiliteringen av blokka vår i 2016, ble kontaktet og det ble raskt satt i gang med å få opp stillas for å sikre muren fra å rase ut mot fortau. Arbeidet med å rive muren er i gang. Først når muren er revet, blir det tatt en mer fullstendig befaring, for å kunne finne årsaken til at muren har sklidd ut. Det må påregnes noe støy på dagtid mens dette arbeide pågår."

Info fra styret 10.02.2023:

"Hei! Viser til tidligere info vedr. muren som var i ferd med å rase ut. Det viser seg at skadeomfanget på muren er større, enn det som først ble antatt. Muren må rives og sikres videre bortover mot Ola Hegebergs gate og mer stillase har blitt satt opp. Vi beklager at dette medfører mer støy, enn det vi først trodde. Styret holder dere oppdaterte underveis!"

Info fra styret 22.03.2023:

Nok engang så har skadeomfanget på muren økt. Det har vist seg at nedre vegg under mur, hadde råte. Murstein måtte fjernes og vegg har stått og tørket i en periode. Vegg er kontrollert og sjekket og påbegynt med grunnarbeid og murstein, i første omgang til en bestemt høyde før anleggsgartner starter opp med støttemur. 2 Anleggsgartner skal så snart som mulig begynne å støpe støttemur i betong, mot uteområde ved 1.etg. leilighetene. Når denne er ferdigstilt skal det legges ny membran, før det oppe på denne blir lagt ny plen. Membran kan ikke legges før det blir varmegrader både natt og dag.

Deretter blir rekkverket påbegynt. Vi kan opplyse at prosjektleder har hatt på plass spesialkompetanse under hele prosessen så langt, slik at alt er gjort og godkjent etter dagens forskrifter. De vil fortsette å være med videre i prosessen til alt er ferdigstilt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thorendal

Beskrivelse av arbeidet: Rive mur og bygge ny.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Ved overtakelse av leilighet i 2024 sto det i salgsoppgaven at det har vært skjeggkre i leilighet. Disse ble oppdaget av meg kort tid etter flytting. Jeg tok kontakt med forsikringsselskapet mitt som ordnet profesjonell hjelp. Ingen problemer med skjeggkre eller andre skadedyr etter firma kom og la ut åte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Inspektør kom til leilighet og utførte åteutleggelse mot skjeggkre. Punktvis utplassering av forgiftet åte under listverk/terskler i alle rom. Total bruk 3 gram Advion Cockroach gel (0,6% indoxacarb).

. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

Plikter å måke snø fra balkong.

Innhold

2.etasje: Entre, stue/kjøkken, soverom, balkong og utvendig bod.

Standard

Entré:

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst. Innenfor inngangsdøren kommer du inn i en lys entré med plass til yttertøy og et garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Veggene er malt i lyse toner, og gulvet består av parkett som går igjen i hele leiligheten. Felles callinganlegg er installert.

Stue/ kjøkken:

Lys og romslig stue med plass til sofagruppe. Store vindusflater på flere sider gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, og det er direkte utgang til balkong på ca. 8 kvm som forlenger oppholdsarealet utendørs på fine dager. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, hvor kjøkkenøya skaper en naturlig og sosial deling mellom sonene.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, og fremstår som både funksjonelt og tidløst. Det er godt med skap- og benkeplass som gir gode oppbevaringsmuligheter og en romslig arbeidsflate i hverdagen. Løsningen er praktisk utformet med integrerte hvitevarer, og er godt utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenøya bidrar til en sosial sone i rommet og skaper en naturlig forbindelse mellom matlaging og stue.

Soverom:

Soverommet har adkomst fra stuen via skyvedører, noe som gir en praktisk og plassbesparende løsning. Rommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass. Soverommet fremstår lyst og funksjonelt.

Baderom:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler som gir god komfort. Rommet er innredet med servant med speil og belysning over, veggmontert toalett samt dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår som funksjonelt og praktisk innredet.

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.

Medfølger:

- Vaskemaskin

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av tv og bredbånd.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Mulighet for leie av garasje plass enten internt i borettslaget/nabosameie eller via Aimo Park.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6596745

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Til oppvarming i boligen er det panelovner og varmekabler på gulv. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter, fra byggeår.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

152 929 (Andel av fellesgjeld)

3 452 929 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 454 319 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 463 219 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 466 019 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 900 335 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 601 340 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 5 229

Andel Fellesgjeld

Kr 152 929

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Andel fellesformue

Kr 45 603

Andel fellesformue dato

20.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smartapart 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

989877674

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslag: Smart Apart 1, Orgnr.: 989877674

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Styrets arbeide 2025:

Styret har avholdt 3 fysiske styremøter, samt forberedelser til Generalforsamling/Årsmøte og budsjettmøte regnskap for 2026. Styret har også hatt tett kontakt pr. telefon og mail, gjennom året. Generalforsamlingen ble holdt digitalt i april.

Boligselskapene Vestparken1, Vestparken2, Vestparken4 og SmartApart1 har felles uteområde, og i mai var det tid for dugnad. Det ble ryddet, raket og feid så det ble pent til 17.mai. Hvert år må det gjøres litt generelt vedlikehold, som f.eks klipping av busker og hekker. Dette vedlikeholdet er det Bygårdsservice som tar seg av. Bygårdsservice sto også for vask og impregnering av blokka vår i juli 2025. Gjennomføringen av dette ble litt mer omfattende en forventet så styret bisto med organiseringen. Resultatet ble bra til slutt så nå skal blokka tåle vær og vind i noen år til.

Bygårdsservice står for vedlikehold og renhold av våre fellesområder, både inne og ute på tunet. Dette har vært en fellesavtale mellom VP1, VP2, VP4 og SA1. I 2025 valgte VP2 å si opp den delen av avtalen som gjaldt renhold i deres blokk. Dermed måtte det reforhandles ny avtale for uteområdene. fordelt på 4 blokker. Det ble mye arbeid for styrene i de 4 blokkene med innhenting av tilbud, møter og forhandlinger, før styrene i VP1, VP2, VP4 og SA1 kunne tegne nye avtaler med Bygårdsservice for uteområdet vårt.

Info fra styret: Vi har ingen planer om større vedlikehold. Blokka ble totalrenovert, ble ferdigstilt november 2016.

Muren som vender ut mot Søster Mathildes gate ble revet ned og murt opp igjen med start tidlig på året 2023 og ble ferdigstilt før ferien 2023. Dette måtte gjøres fordi muren var i ferd med å rase ut.

Sommeren 2025 ble blokka vasket og impregnert, utvendig.

Felleskostnadene ble ikke økt fra 01.01.2026. Alle priser går opp hvert år, så felleskostnadene må justeres når regnskapet tilsier det.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987159947

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Restsaldo 17 245 571,00

Innfrielsesdato: 30.08.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987221405

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Restsaldo 5 565 469,00

Innfrielsesdato: 01.03.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

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.

For denne leiligheten:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 83987159947

Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00

IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 83987221405

Restsaldo: 152 929,25

Kapitalkostnader: 3 510,48

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 152 929,25,-, pr. 20.04.2026.

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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 salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Ethvert dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved mislighold må styret vurdere tiltak.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 152 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 9 i Smartapart 1 Borettslag med orgnr. 989877674

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/152:

06.07.2006 - Dokumentnr: 323536 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:154

Gjelder tekniske installasjoner

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

31.08.2005 - Dokumentnr: 14061 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1337254 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:152

01.01.2024 - Dokumentnr: 166833 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:152

06.07.2006 - Dokumentnr: 323532 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:154
Gjelder tekniske installasjoner
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke

06.07.2006 - Dokumentnr: 323541 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:153
Gjelder tekniske installasjoner
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke

10.08.2007 - Dokumentnr: 637544 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:213
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:214
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:215
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:216
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:223
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligdel med garasje datert 15.10.2007.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor ved bebyggelsesplan for Skårer vest. Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

Kjøpsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

25 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

0 Utlegg kommunale opplysninger

4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

8 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 112.960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

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

Oppdragstaker

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

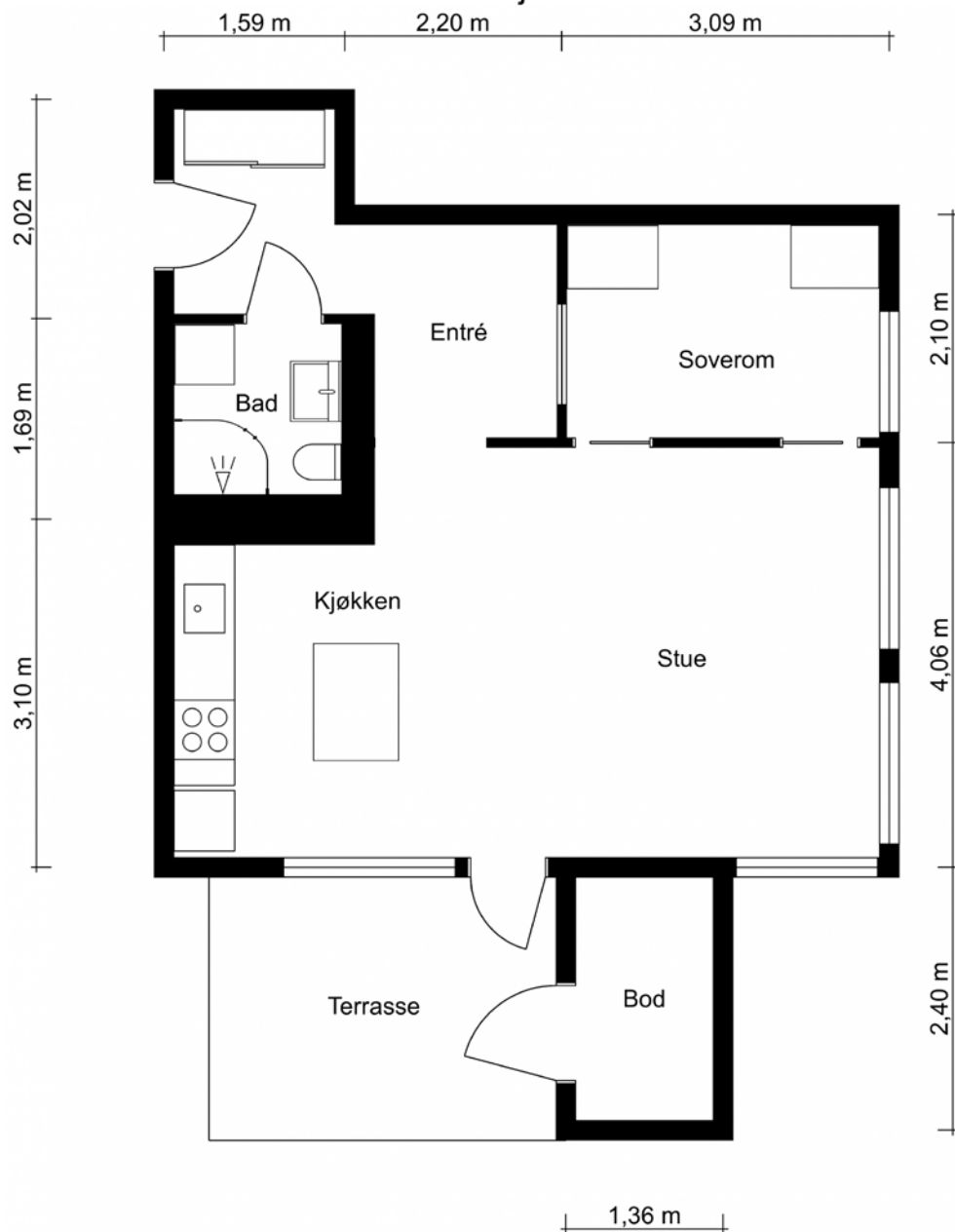
Salgsoppgavedato

30.04.2026



Søster Mathildes gate 1

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår som funksjonelt og praktisk innredet.















Vedlegg

Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 1 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

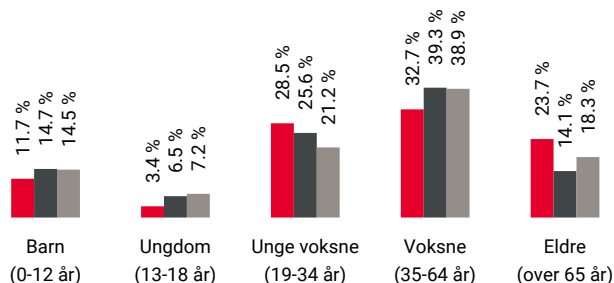
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-5... 36 barn	7 min 0.5 km


Dagligvare


Joker Vestparken Søndagsåpent	3 min 0.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

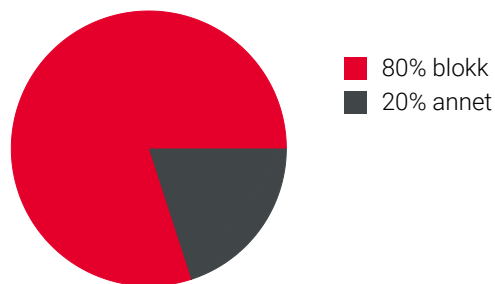
 Triaden sportssenter 4 min 
Squash 0.4 km

 Vallerud 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Sporty 60+ 3 min 

 Mudo Lørenskog 4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

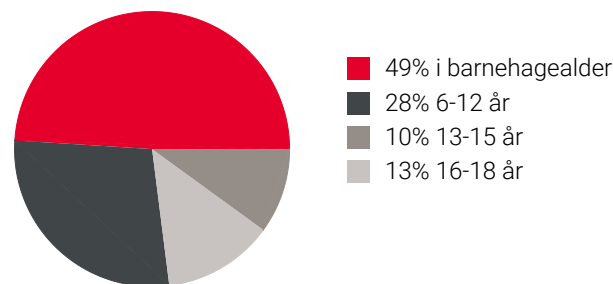


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 3 min 

 Triaden Apotek 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

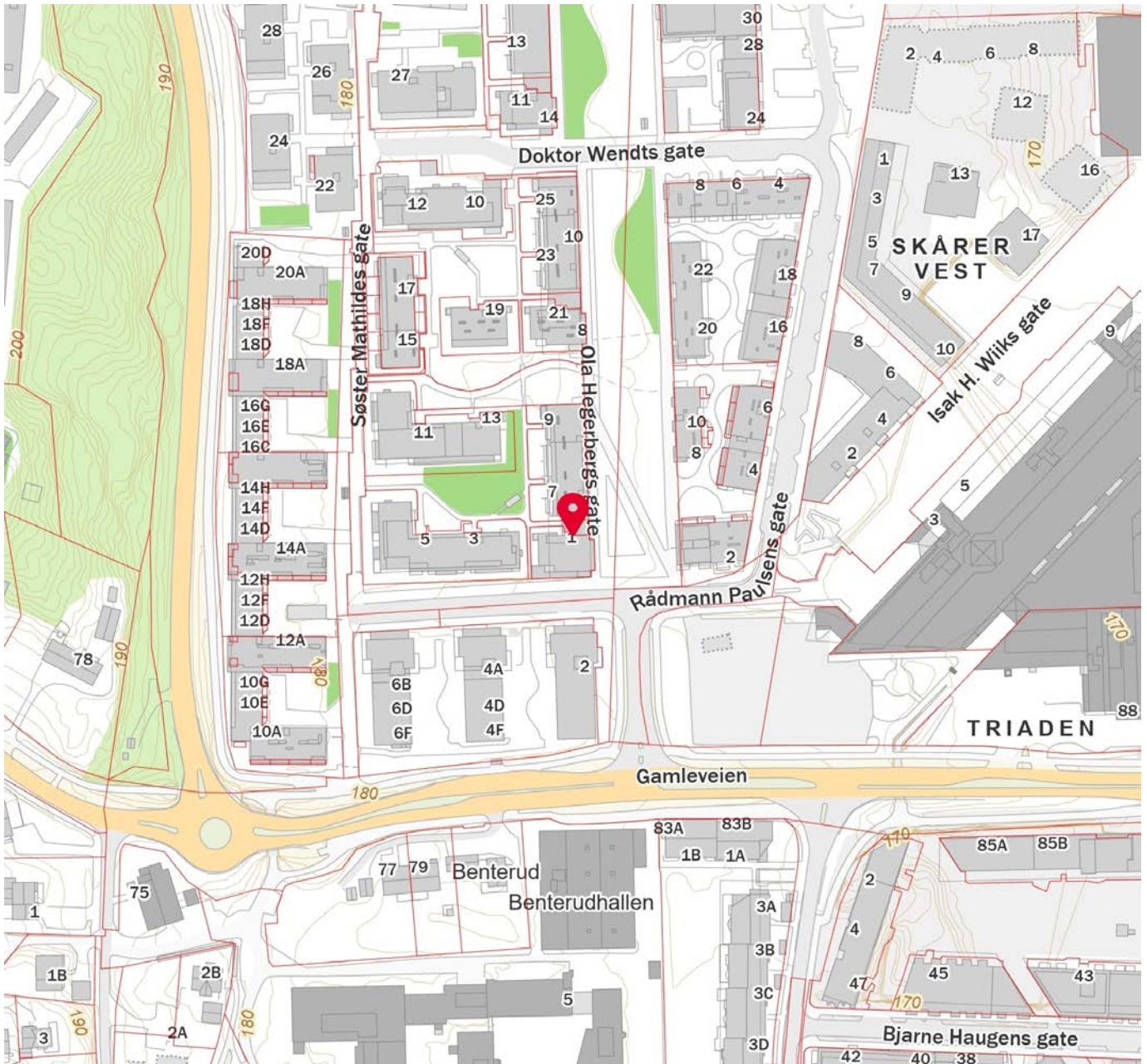
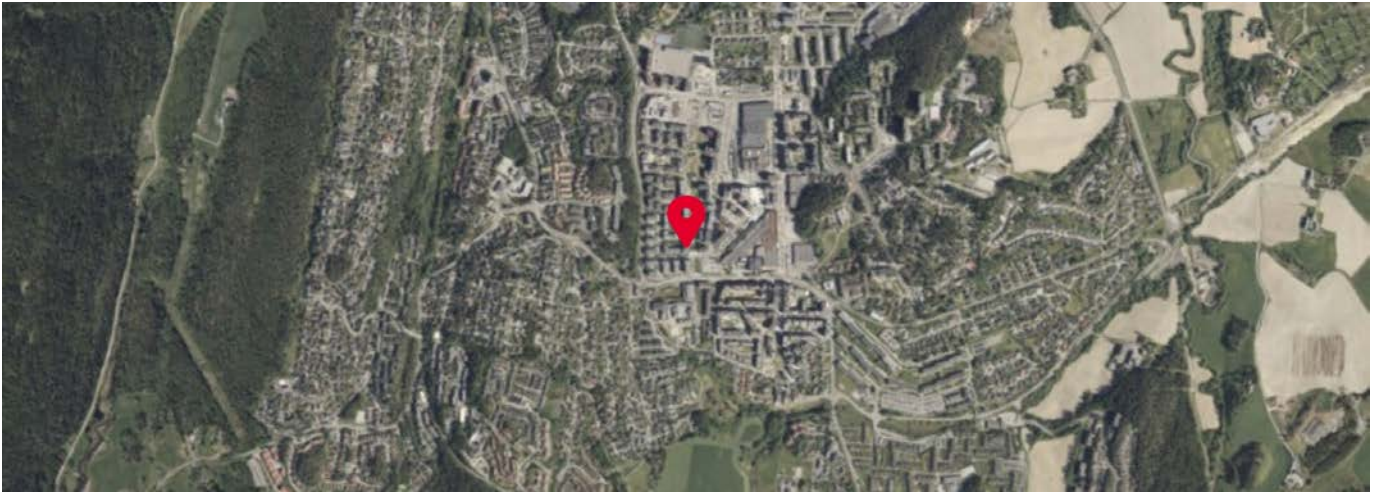


0% 52%

 Rolvsrud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

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



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 2026



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

John Sebastian Hov

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søster Mathildes gate 1

1461 LØRENSKOG

3222-101/152/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært skade 1 år før jeg flyttet inn i borettslaget. Vedlegger informasjon fra styret gitt ut på Vibbo: I februar 2023 måtte borettslaget stenge av vannet i 90 minutter fordi noe hadde fått vannskade. Rørlegger ble satt på saken. Ingen info etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Rørlegger (anskaffet fra styret i borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger ordnet opp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært skade 1 år før jeg flyttet inn i borettslaget. Vedlegger informasjon fra styret gitt ut på Vibbo Info fra styret 31.01.2023:

"Muren utenfor leilighetene i 1. etg. hos oss, er i ferd med å skli ut.

Dette er en del av SmartApart 1 sin bygningsmasse. Thorendal, som hadde rehabiliteringen av blokka vår i 2016, ble kontaktet og det ble raskt satt i gang med å få opp stillas for å sikre muren fra å rase ut mot fortau.

Arbeidet med å rive muren er i gang. Først når muren er revet, blir det tatt en mer fullstendig befaring, for å kunne finne årsaken til at muren har sklidd ut. Det må påregnes noe støy på dagtid mens dette arbeide pågår."

Info fra styret 10.02.2023:

"Hei! Viser til tidligere info vedr. muren som var i ferd med å rase ut.

Det viser seg at skadeomfanget på muren er større, enn det som først ble antatt. Muren må rives og sikres videre bortover mot Ola Hegebergs gate og mer stillase har blitt satt opp.

Vi beklager at dette medfører mer støy, enn det vi først trodde.

Styret holder dere oppdaterte underveis!"

Info fra styret 22.03.2023:

Nok engang så har skadeomfanget på muren økt. Det har vist seg at nedre vegg under mur, hadde råte. Murstein måtte fjernes og vegg har stått og tørket i en periode. Vegg er kontrollert og sjekket og påbegynt med grunnarbeid og murstein, i første omgang til en bestemt høyde før anleggsgartner starter opp med støttemur.



Anleggsgartner skal så snart som mulig begynne å støpe støttemur i betong, mot uteområde ved 1.etg. leilighetene. Når denne er ferdigstilt skal det legges ny membran, før det oppe på denne blir lagt ny plen. Membran kan ikke legges før det blir varmegrader både natt og dag. Deretter blir rekkverket påbegynt.

Vi kan opplyse at prosjektleder har hatt på plass spesialkompetanse under hele prosessen så langt, slik at alt er gjort og godkjent etter dagens forskrifter. De vil fortsette å være med videre i prosessen til alt er ferdigstilt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Thorendal

Beskrivelse av arbeidet: Rive mur og bygge ny

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ved overtakelse av leilighet i 2024 sto det i salgsoppgaven at det har vært skjeggkre i leilighet. Disse ble oppdaget av meg kort tid etter flytting. Jeg tok kontakt med forsikringsselskapet mitt som ordnet profesjonell hjelp. Ingen problemer med skjeggkre eller andre skadedyr etter firma kom og la ut åte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Inspektør kom til leilighet og utførte åteutleggelse mot skjeggkre. Punktvis utplassering av forgiftet åte under listverk/terskler i alle rom. Total bruk 3 gram Advion Cockroach gel (0,6% indoxacarb).

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Pliktet å måke snø fra balkong.



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.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Søster Mathildes gate 1 , 1461 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  gnr. 101, bnr. 152
-  Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 22399-1127

Referansenummer: HD1240

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



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.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Adkomst fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, pusset og malt murverk, og liggende trekledning.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde:

Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal brukslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Dørene har enkelte bruksmerker som kan ha behov for overflatebehandling. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger av dørenes overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Bankestet etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Bankestet etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

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

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Mekanisk avtrekk.

Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaring, burde utbedres mtp brannfare og fare for tørrkoking.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper til oppvaskmaskin, manglende automatisk vannstopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstå.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert på kjøkken og er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekk til bad startes fra kjøkkenviften.

Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter, fra byggeår.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

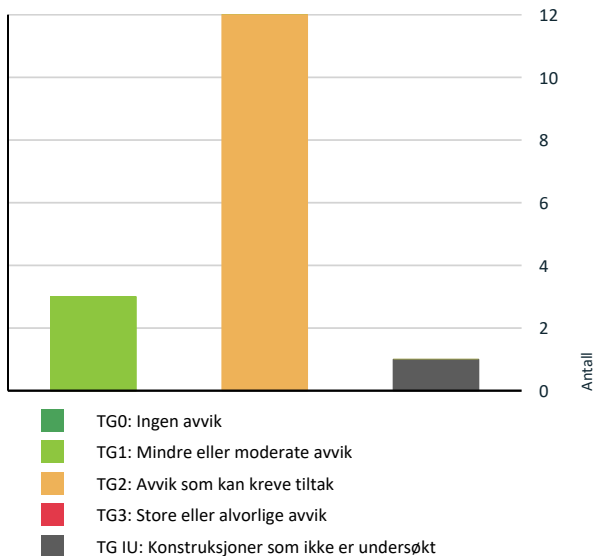
Det er oversendt godkjente plantegninger datert 11.02.05.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



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



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



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



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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og
himling [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og
innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert løst dørhåndtak på balkongdør. Håndtaket har redusert innfesting og fremstår ikke stabilt ved bruk.

- Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales etterstramming og kontroll av innfesting. Ved behov bør håndtak eller tilhørende komponenter skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Når det mangler klaring på utvendig listverk, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Forholdet tilsier behov for justering for å sikre bedre avrenning og uttørking.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dette betyr at enkelte fliser ikke har full kontakt med underlaget. Slike hulrom kan gjøre flisene mer utsatt for sprekker eller at de løsner ved belastning. Forholdet innebærer normalt ikke en umiddelbar skade, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av berørte fliser over tid.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Dørene har enkelte bruksmerker som kan ha behov for overflatebehandling. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger av dørenes overflater.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Riss i fuger kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterede skader.

- Bom kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert avflassing/skader på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Avflassing kan skyldes slitasje og kan føre til videre nedbrytning over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlige tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke etablert drencspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

2. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaring, burde utbedres mtp brannfare og fare for tørrkoking.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper til oppvaskmaskin, manglende automatisk vannstopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstå.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert behov for justering av kjøkkenskap. Dører og/eller skuffer er ikke korrekt innstilt og fremstår skjeve/ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Forholdet påvirker i hovedsak funksjon og estetikk. Feil justering kan over tid gi økt slitasje på hengsler og beslag. Det anbefales justering av hengsler og skinner for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkenvifte avgir unormale/merkelige lyder ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Unormal lyd kan indikere slitasje, ubalanse i viftehjul, eller behov for rengjøring/vedlikehold. Forholdet kan føre til redusert funksjon og levetid over tid. Det anbefales service og kontroll av ventilatoren, med rengjøring og eventuell utbedring eller utskifting av komponenter ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekranen er lokalisert på kjøkken og er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Forholdet kan indikere tidligere lekkasje eller fukt påvirkning.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig rørlegger for å avdekke eventuelle lekkasjer eller svikt i systemet. Utbedring eller utskifting av berørte komponenter må påregnes basert på funn.

- Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekk til bad startes fra kjøkkenviften. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenvifte avgir unormale/merkelige lyder ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Unormal lyd kan indikere slitasje, ubalanse i viftehjul, eller behov for rengjøring/vedlikehold. Forholdet kan føre til redusert funksjon og levetid over tid. Det anbefales service og kontroll av ventilatoren, med rengjøring og eventuell utbedring eller utskifting av komponenter ved behov.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 115 liter, fra byggeår.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fukt skjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:
- Berederen nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannstanker er 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:
- Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

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.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

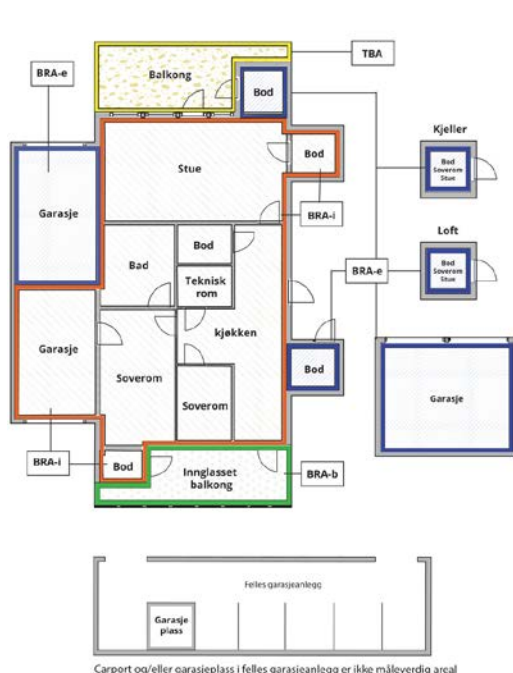
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	46	3		49	8
Kjeller		3		3	
SUM	46	6			8
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt godkjente plantegninger datert 11.02.05.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	152		0	460.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søster Mathildes gate 1

Hjemmelshaver

Smartapart 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989877674			Hov John Sebastian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

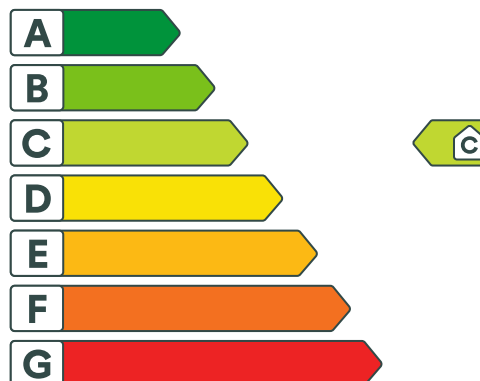
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Søster Mathildes gate 1, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 25.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286752
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22912313
Gårdsnummer 101	Bruksnummer 152
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
181,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 327 kWh



Søster Mathildes gate 1, 1461 LØRENSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Søster Mathildes gate 1, 1461 LØRENSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Husordensregler for borettslaget SmartApart 1

Revidert av styret 21.11.11

Innhold

Husordensregler for borettslaget SmartApart 1.....	0
Revidert av styret 21.11.11	0
Innledning:	2
1. Balkonger/Hageareal/Utvendige forhold	2
2. Leiligheten	3
3. Ro og orden	3
4. Avfall.....	4
5. Husdyr	4
6. Skilting	4

Styret kan kontaktes pr. epost: styret@smartapart1.no eller via kontaktskjema på vår hjemmeside: www.SmartApart1.no

Innledning:

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter, og alle beboere plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Alle meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fraviking fra boligen i medhold av bestemmelsene i vedtektene pkt. 5-3 nr. 3 og kapittel. 7.

1. Balkonger/Hageareal/Utvendige forhold

- a) Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned fra balkongene. Blomsterkasser må sikres skikkelig, og det må tas behørig hensyn til naboen under ved vanning.
- b) Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende krever styrets godkjenning, jf vedtektene pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Dette gjelder eksempelvis markiser og paraboler, samt tildekking av balkongrekkverk. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
- c) Av hensyn til andre beboere og brannfare er det ikke tillatt å benytte kullgrill til grilling på balkong/terrasse. Det tillates grilling med gass-, og elektrisk grill. Ved grilling skal det tas nødvendige forholdsregler mot brann. Det skal tas hensyn slik at matos/lukt ikke blir til ulempe for øvrige beboere.
- d) Av hensyn til brannregler, trappevask og generell ankomst er det ikke tillatt å hensette gjenstander i gangene, eks sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelstativ ute eller i bod, og skal ikke låses til lyktestolper eller lignende på området. Slike gjenstander vil uten varsel bli fjernet.
- e) Andelseier plikter å holde balkonger/terrasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong-, og terrassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn-, og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø-/isssperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.
- f) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige uteområder.

Styret kan kontaktes pr. epost: styret@smartapart1.no eller via kontaktskjema på vår hjemmeside: www.SmartApart1.no

2. Leiligheten

- a) Andelseier kan bare bruke leiligheten til boligformål og skal behandle og vedlikeholde boligen i samsvar med vedtektenes pkt. 5-1. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må straks meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.
- b) Innvendige endringer og vedlikehold i boligen må ikke foretas i strid med vedtektenes pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold.
- c) Det må ikke kastes annet enn klosettpapir i toalettet. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.

3. Ro og orden

- a) Fra kl. 2300 til kl. 06:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Kraftig sjenerende støy, eksempelvis hamring, boring osv må opphøre før kl 22:00.
- b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig plage og sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og gjennom vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.
- c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at det ikke er til sjenanse for beboerne. Ganger, heis, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass.
- d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og søppel skal fjernes.

4. Avfall

- a) Avfall skal legges i de oppsatte søppelcontainere i søppelrom. Dersom en container allerede er full slik at containerlokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av søppel, skal søppel legges i annen container med ledig kapasitet. For å unngå ubehaglig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i containeren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulv i søppelrom, svalganger, andre steder utendørs eller på toppen av søppelcontainerne.
- b) Det er ikke tillatt å hive annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartonger i containere. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løssøre tillates ikke kastet i containere eller hensatt i søppelrommet. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til for eksempel Ragnsells Avfallsdeponi. Merknader som påløper for borettslaget SmartApart 1 eller som følge av vaktmesters eller annen tjensteyters fjerning av gjenstander av denne art fra søppelrommet, vil bli krevd erstattet.
- c) Papp, kartong og papir skal legges i egne containere for dette. Alle esker og større kartong/papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp før det legges i papircontainer. For å spare plass må det ikke legges hele større esker i containerne selv om disse er fylt opp med annen papp, papir etc. Dersom papircontainerne er fulle, legges papir i annen ledig søppelcontainer.

5. Husdyr

- a) Dyrehold må godkjennes av styret.
- b) Ethvert dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved mislighold må styret vurdere tiltak.

6. Skilting

- a) Alle skilt til dør og postkasser bestilles av andelseiere på www.skiltverket.no. Kostnaden ved skilting bæres av andelseier.

Styret kan kontaktes pr. epost: styret@smartapart1.no eller via kontaktskjema på vår hjemmeside: www.SmartApart1.no



Reguleringsplankart

Eiendom: 101/152
 Adresse: Søster Mathildes gate 1
 Utskriftsdato: 07.04.2026
 Målestokk: 1:1000



UTM-32























































Lørenskog kommune



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for industri/lager	Abc Påskrift bredde
	Kjøreveg	Abc Påskrift bredde
	Kjøreveg	Abc Påskrift kotehøyde
	Annen veggrunn	Abc Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Gangveg	
	Torg	
	Torg	
	Park	
	Park	
	Felles grøntanlegg	
	Bolig/Forretning/Kontor	
	Bolig/Forretning/Kontor	
	Annet kombinert formål	
	Annet kombinert formål	
	Grense for restriksjonsområde	
	Frisiktsone ved veg	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Regulerthøyde	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Uteoppholdsareal	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me	
	Gang/sykkelveg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkeringshus/-anlegg	
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Planens begrensning	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Formålsgrense	
	Formålsgrense	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Planlagt bebyggelse	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Tunnel	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	

**Vedtekter
for
SmartApart 1 Borettslag Org. nr. 989877674**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

SmartApart 1 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) Neker 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. Boret 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-antenner, 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 utskifting 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 unødig ulempe 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 andelseier. 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 følge 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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. 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 og 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 framtrede 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 1 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie

Felles utarealer for Borettslaget og øvrige eiendommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. ..., bnr. ... er tenkt eiet av Vestparken 1 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.

Borettslaget plikter å være med i utomhussameiet 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. 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.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5638

SMARTAPART 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMARTAPART 1 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5638>

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.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SMARTAPART 1 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

Kurosch Taktaz er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristian Johansen 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5638 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf
2. 5638 - Årsregnskap 2025.pdf
3. 5638 SmartApart 1 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Welstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Johansen
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Kurosch Taktaz Gaupeveien 18

Styremedlem Mette Johansen Søster Mathildes Gate 1

Styremedlem Mette Welstad Søster Mathildes Gate 1

Varamedlem Kristian Johansen Søster Mathildes Gate 1

Kontaktinformasjon Styret:

Styret kan kontaktes på e-post smartapart1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Smartapart 1 Borettslag:

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Smartapart 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989877674, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 152

Borettslaget 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.

Smartapart 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeide 2025

Styret har avholdt 3 fysiske styremøter, samt forberedelser til Generalforsamling/Årsmøte og budsjettmøte regnskap for 2026.

Styret har også hatt tett kontakt pr. telefon og mail, gjennom året.

Generalforsamlingen ble holdt digitalt i april.

Boligselskapene Vestparken1, Vestparken2, Vestparken4 og SmartApart1 har felles uteområde, og i mai var det tid for dugnad. Det ble ryddet, raket og feid så det ble pent til 17.mai.

Hvert år må det gjøres litt generelt vedlikehold, som f.eks klipping av busker og hekker.

Dette vedlikeholdet er det Bygårdsservice som tar seg av.

Bygårdsservice sto også for vask og impregnering av blokka vår i juli 2025. Gjennomføringen av dette ble litt mer omfattende en forventet så styret bisto med organiseringen. Resultatet ble bra til slutt så nå skal blokka tåle vær og vind i noen år til.

Bygårdsservice står for vedlikehold og renhold av våre fellesområder, både inne og ute på tunet. Dette har vært en fellesavtale mellom VP1, VP2, VP4 og SA1.

I 2025 valgte VP2 å si opp den delen av avtalen som gjaldt renhold i deres blokk.

Dermed måtte det reforhandles ny avtale for uteområdene. fordelt på 4 blokker.

Det ble mye arbeid for styrene i de 4 blokkene med innhenting av tilbud, møter og forhandlinger, før styrene i VP1, VP2, VP4 og SA1 kunne tegne nye avtaler med Bygårdsservice for uteområdet vårt.

Generelt:

I en blokk er det noen som flytter ut og nye kommer til. Styret bistår med informasjon og tilrettelegginger, både til de som sier takk for seg og til de som flytter inn.

Vi ønsker alle våre nye beboere VELKOMMEN!

Også i 2025 har styret bistått beboere etter beste evne, bl.a med å videreformidle behov for bytte av varmtvannbereder, avtrekksvifte og et defekt callinganlegg.

Er det noe du lurer på eller trenger hjelp til? Ikke nøl, ta kontakt med styret på mail, mobil eller via Vibbo. Vi står til disposisjon der vi kan.

Med denne oppsummeringen sier styret i SA1 takk for tilliten.

Mette Johansen

Styremedlem.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SMARTAPART 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989877674, KLIENTNR. 5638

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 fratrukket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 315 519	1 427 625
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 675 680	478 277
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-585 147	-586 517
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-877 703	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	19	-12 566	-3 866
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		200 263	-112 106
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 515 782	1 315 519
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 668 356	1 491 837
Kortsiktig gjeld		-152 574	-176 318
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 515 782	1 315 519

SMARTAPART 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989877674, KLIENTNR. 5638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 481 968	0	0	1 456 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 283 576	3 732 009	3 837 776	2 284 000
Andre inntekter	3	85 561	86 162	76 000	76 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 851 105	3 818 171	3 913 776	3 816 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 662	-10 434	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-98 070	-93 590	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-3 938	-12 029	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-234 971	-444 031	-275 000	-277 400
Forsikringer		-185 950	-163 756	-206 000	-226 880
Kommunale avgifter	8	-506 669	-504 830	-601 000	-631 660
Kostnader sameie	19	-48 356	-56 933	-54 000	-54 000
Energi/fyring	9	-19 889	-18 850	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 972	-224 246	-224 000	-263 700
Andre driftskostnader	10	-201 682	-201 851	-210 000	-214 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 688 078	-1 867 472	-1 864 000	-1 967 285
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 163 027	1 950 699	2 049 776	1 848 715
Innbetalt andel fellesgjeld		877 703	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 040 730	1 950 699	2 049 776	1 848 715
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 621	26 477	0	0
Finanskostnader	12	-1 401 671	-1 498 899	-1 487 000	-1 322 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 365 050	-1 472 422	-1 487 000	-1 322 000
ÅRSRESULTAT		1 675 680	478 277	562 776	526 715
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 675 680	478 277		

SMARTAPART 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989877674, KLIENTNR. 5638

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 715 000	45 715 000
Tomt		3 200 000	3 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 098	34 532
SUM ANLEGGSMIDLER		48 962 098	48 949 532
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	19 308
Forskuddsbetalte kostnader		67 976	57 520
Andre kortsiktige fordringer		0	1 619
Driftskonto OBOS-banken		591 693	438 700
Sparekonto OBOS-banken		1 008 688	974 691
SUM OMLØPSMIDLER		1 668 356	1 491 837
SUM EIENDELER		50 630 455	50 441 370
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	14	17 460 079	15 784 399
SUM EGENKAPITAL		17 660 079	15 984 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 034 802	24 497 652
Borettsinnskudd	16	9 783 000	9 783 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 817 802	34 280 652
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 246	2 242
Påløpte renter		108 746	125 782
Påløpte avdrag		35 409	48 294
Annen kortsiktig gjeld	17	3 173	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 574	176 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 630 455	50 441 370
Pantstillelse	18	60 130 090	60 130 090
Garantiansvar	19	42 020	64 560

Lørenskog, 24.02.2026
Styret i Smartapart 1 Borettslag

Kurosch Taktaz /s/

Elly Mette Kindt Welstad /s/

Mette Johansen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	2 283 576
Kapitalkostnader (IN)	1 498 100
Reg. kapitalkostnader (IN)	-16 132
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 481 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 283 576

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie 2025	85 561
SUM ANDRE INNETEKTER	85 561

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	-120 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 662
SUM REVISJONSHONORAR	-11 662

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 155
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 971

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-291 553
Renovasjonsgebyr	-215 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-506 669

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 889
SUM ENERGI / FYRING	-19 889

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 313
Vaktmestertjenester	-175 377
Renhold ved firmaer	-19 430
Andre driftskostnader	-918
Kontor- og datarekvisita	-746
Trykksaker	-110
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 158
Andre kontorkostnader	-105
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 432
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 682

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 997
Andre renteinntekter	550
SUM FINANSINNTEKTER	36 621

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 063 893
Pantegjeldsrenter	-337 778
SUM FINANSKOSTNADER	-1 401 671

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	45 715 000
SUM BYGNINGER	45 715 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 347 617
Egenkapital fra IN tidligere	15 937 471
Egenkapital fra IN 2025	877 703
Reduksjon EK fra IN	-3 702 712
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 460 079

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 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2023	-6 126 493
Nedbetalt tidligere	327 266
Nedbetalt i år	167 072
	-5 632 155
Svenska Handelsbanken AB NUF	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig, 2006	-39 132 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 496 104
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	418 075
Nedbetalt tidligere, IN	15 937 471
Nedbetalt i år, IN	877 703
	-17 402 647
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 034 802

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

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-9 783 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 783 000

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-3 173
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 173

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 783 000
Pantelån	23 034 802
Påløpte avdrag	35 409
Bregnede IN forpliktelser	13 112 462
TOTALT	45 965 673

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 715 000
Tomt	3 200 000
TOTALT	48 915 000

NOTE 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10,78 % av Lørenskog Senter vest garasjesameie 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Senter vest garasjesameie 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Senter vest garasjesameie 1 og utgjør kr 42 020,00,-. Selskapets andel i Lørenskog Senter vest garasjesameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenskog Senter vest garasjesameie 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SMARTAPART 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMARTAPART 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-04 16:57:48 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: VU5DF-A0Y24-YKM8S-COJAK-PD8ZV-J5HX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

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 signatørens 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.

16 av 19

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.26

Selskapsnummer: 5638 Selskapsnavn: SMARTAPART 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kurosch Taktaz er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kristian Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mette Welstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kristian Johansen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 1
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre