

A modern, bright apartment interior featuring a white kitchen with built-in oven, a round dining table with grey chairs, and a living area with a grey armchair and a round coffee table. Large windows provide natural light and a view of the outside. The ceiling has a grid pattern with recessed lighting.

aktiv.

Søster Mathildes gate 16B, 1461 LØRENSKOG

Lækker 4-roms selveierleilighet fra 2014. Heis, garasjeplass og balkong. Felles varme og varmtvann. Sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 6 842,-
Selger: Gamleveien 80 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 2246.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 191
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1106240149

Lekker 4-roms selveierleilighet fra 2014. Heis, garasjeplass og balkong. Felles varme og

Velkommen til Søster Mathildes gate 16B – en moderne og tiltalende 4-roms selveierleilighet fra 2014, perfekt beliggende i byggets 5. etasje med heis og gjennomgående planløsning. Her bor du sentralt og praktisk, med barnehage, skole, kjøpesenter, dagligvare, treningssenter og buss like utenfor døren. Leiligheten byr på store vindusflater, lyse farger og parkettgulv som skaper et lyst og innbydende hjem du enkelt kan sette ditt preg på. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en sosial og luftig atmosfære, og planløsningen inkluderer tre soverom, pent bad og romslig entré. I tillegg får du overbygd balkong på ca 10 kvm. I kjelleren er det garasje hvor leiligheten har parkering på flåtesystem. I tillegg er det en praktisk kjellerbod – alt du trenger for en komfortabel hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Vedtekter	71
Husordensregler	81
Innkalling til årsmøte 2024	87
Protokoll fra årsmøte 2024	110
Mwegleropplysninger fra forretningsfører	113
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

5. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger innhentet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2246.5 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd balkong i betongkonstruksjon.

Balkongen har også rekkverk i glass og metall i front. Videre er balkongen av god størrelse med plass til møblering i flere soner. Sameiet har også pent opparbeidet fellesareal med både grøntarealer og lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet, i et nyetablert boligområde i Lørenskog kommune. Kjøpesenteret Triaden ligger like ved bygget. Det er også kort gangavstand til buss, alt av skoler, barnehager, gode servicetilbud med mer - her har du stort sett alt du trenger like utenfor døren.

Skårerbyen legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter i gangavstand fra leiligheten.

Like i nærheten er det også lysløypenett innover i Østmarka, med flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Løypenettet strekker seg blant annet innover mot Mariholtet. Man kan også ta turen til Losby besøksgård og kafé hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog Hus ligger i sentrum. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri m.m.

I området ved Lørenskog stasjon er det også en ny bydel, og her finner du aktiviteter tilpasset alle. Området har blant annet verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Rema 1000 og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lørenskog Storsenter Triaden et variert utvalg. Det er også kort vei til Metro og Strømmen Storsenter - sistnevnte har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og småhusbebyggelse, samt nærings- og sentrumseiendommer i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til alt av skoler. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand. I tillegg er det et godt utvalg av barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Den nærmeste bussholdeplassen ligger ca. 200 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra boligen tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 33 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2014 etter byggesøknad fra 2012. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Noe løst håndtak på ett vindu på soverom. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår. Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Noe slitasje delvis på parkett.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe stedvis merker på dørblad.

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

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

Noe småmerker på innredningen.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er 2 fliser som er sprekt eller skadet i nedre kant av flisene.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilfredsstillende spalteåpning mellom terskel og dørblad for tilluft.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Verditakst

Kr 5 050 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring er uten bemerkninger.

Innhold

Planløsning

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

Annet: Kjellerbod.

Kort fortalt

- Bygget ble oppført i 2014
- Balkong på ca. 10 KVM
- Gjennomgående planløsning
- Svært sentral beliggenhet
- Parkering i garasje på flåteparkeringsplass
- Lys 4-roms selveierleilighet
- Overbygd balkong
- Dørcalling montert i entré
- Kjøkken i åpen løsning
- Stor stue med gode vinduer
- Flislagt bad med dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Tre gode soverom
- Bod inne i leiligheten
- Mer lagringsplass i kjellerbod
- Felles varme og varmtvann
- Serie koblete røykvarslere
- Felles brannvarslingsanlegg

Entré

Leiligheten ligger i byggets femte etasje med heis opp til leilighetsplan. Entreen er et hyggelig rom å komme hjem til og gir et representativt inntrykk av leilighetens stil med parkettgulv og hvite vegger. Dørcalling er praktisk montert på veggen ved siden av inngangsdøren. For øvrig er entreen romslig med plass til garderobemøblement.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med L-format innredning i tidløs stil. Innredningen har glatte, hvite fronter og benkeplate i mørk laminat som gir en fin kontrast til det ellers lyse kjøkkenet. Det er avsatt plass til kjøleskap i innredning, samt integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg.

Stue

Stuen oppleves som et lyst og fint allrom med store vindusfalter for både optimale lysforhold og behagelig atmosfære. På den ene siden av rommet er det utgang til en overbygd balkong på ca. 10 kvm. I tillegg er det god plass til både sofagruppe, spisebord og tv-møblement.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har ett bad. Badet er av typen kabinbad og har flislagte overflater, gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk. Den hvite innredningen er i moderne stil

med to glatte skapfronter, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Videre har badet veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre pene soverom som alle har adkomst fra entre/gang. Soverommene er lyse og innbydende med parkett og lyse veggflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng. Ekstra lagringsplass er i en bod med adkomst fra entreen, samt i kjellerbod.

Innbo og løsøre

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

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg, plass nr 257, på parkeringsflåte. Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg. Det anbefales å sette seg inn i regler og bruk med tanke på denne typen parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Kostnad for parkeringsplass i garasje kommer i tillegg til felleskostnader og utgjør kr 500,- pr. mnd.

Forsikringsselskap

PROTECTOR AS

Polisenummer

3232384-1.1

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Gulvvarme i baderom.

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme via sentralanlegg tilknyttet radiatorer. I tillegg er det varmekabler på bad. Ventilasjonen er mekanisk. Sikringsskap utstyrt med automatsikringer er plassert i boden. Det er sentralanlegg for varmt vann i bygget. Komfyrvakt er montert på kjøkkenet. Det er etablert seriekoblede røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Leiligheten har sprinkelanlegg i himling.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er pr juni 2025 ikke eiendomsskatt for bolig i Lørenskog kommune. Se kommunens nettside for ytterligere informasjon: <https://www.lorenskog.kommune.no/administrasjon/eiendomsskatt/>

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).

Info vannavgift

Kostnader for vann og avløp vil variere med bruk. Forbruk betales a-konto og avregnes årlig.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjon, regnskapsførsel, styrehonorar, vaktmester, drift og vedlikehold av fellesarealer i sameiet, felles strøm og garasje.

Felleskostnadene er rr. dags dato fordelt slik:

Felleskostnader: 5 829,-
TV/bredbånd: 513,-
Felleskostnader garasje: 500,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 842

Andel fellesformue

Kr 25 880

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Søster Mathildes gate 10-12 Sameie

Organisasjonsnummer

914878802

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 191, seksjonsnummer 26 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/191/26:

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om adkomstrett
Gjelder underjordisk garasjeanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Bruksrett
Gjelder 37 sportsboder og adkomst til disse.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Bruksrett
Gjelder fellesareal/uteareal til felles bruk for eiendommene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Erklæring/avtale
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/
anlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:191

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015428 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune

Org.nr: 930 580 783

Bestemmelse om ferdsel og adkomst

Bestemmelse om ettersyn, vedlikehold, byggearbeider m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2014 - Dokumentnr: 72952 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 880/65300

Rettet etter tinglysingsloven § 18 29.09.2014, US. Korrigert føring av formål og tilleggsdel vedrørende snr. 84.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for blokk E og F, samt parkeringskjeller (Søster Mathildes gate 10-12, gnr. 101, bnr. 76) datert 12.01.2015. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Gjenstående arbeider skal være utført innen ett år fra dags dato.
2. Søknad om midlertidig brukstillatelse for gang- og sykkelveien mot øst må sendes kommunen fortest mulig og senest innen 2 uker fra dagens dato.
3. Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: 2022003

Navn: Kommuneplan 2023-2035

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.03.2023

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser>
og retningslinjer vedtatt 15.03.2023.pdf

Delarealer:

Delareal: 2 404 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 2003007

Navn: Skårer Vest

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 11.09.2003

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 2 390 m

Formål: Annet kombinert formål

Feltnavn: Delfelt 9

Utdyp.: Kombinert formål

Id: 1986002

Navn: Kryss Gamleveien-Nordliveien

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.04.1986

Delarealer:

Delareal: 11 m

Formål: Industri

Delareal: 3 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner:

Id: 2008005

Navn: Skårer vest - delområde 9

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 05.05.2008

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7051/32-15-03_Bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 264 m

Formål: Boliger

Feltnavn: Felt A

Delareal: 1 139 m

Formål: Felles grøntareal

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Adgang til utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 1 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 500,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no

Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park

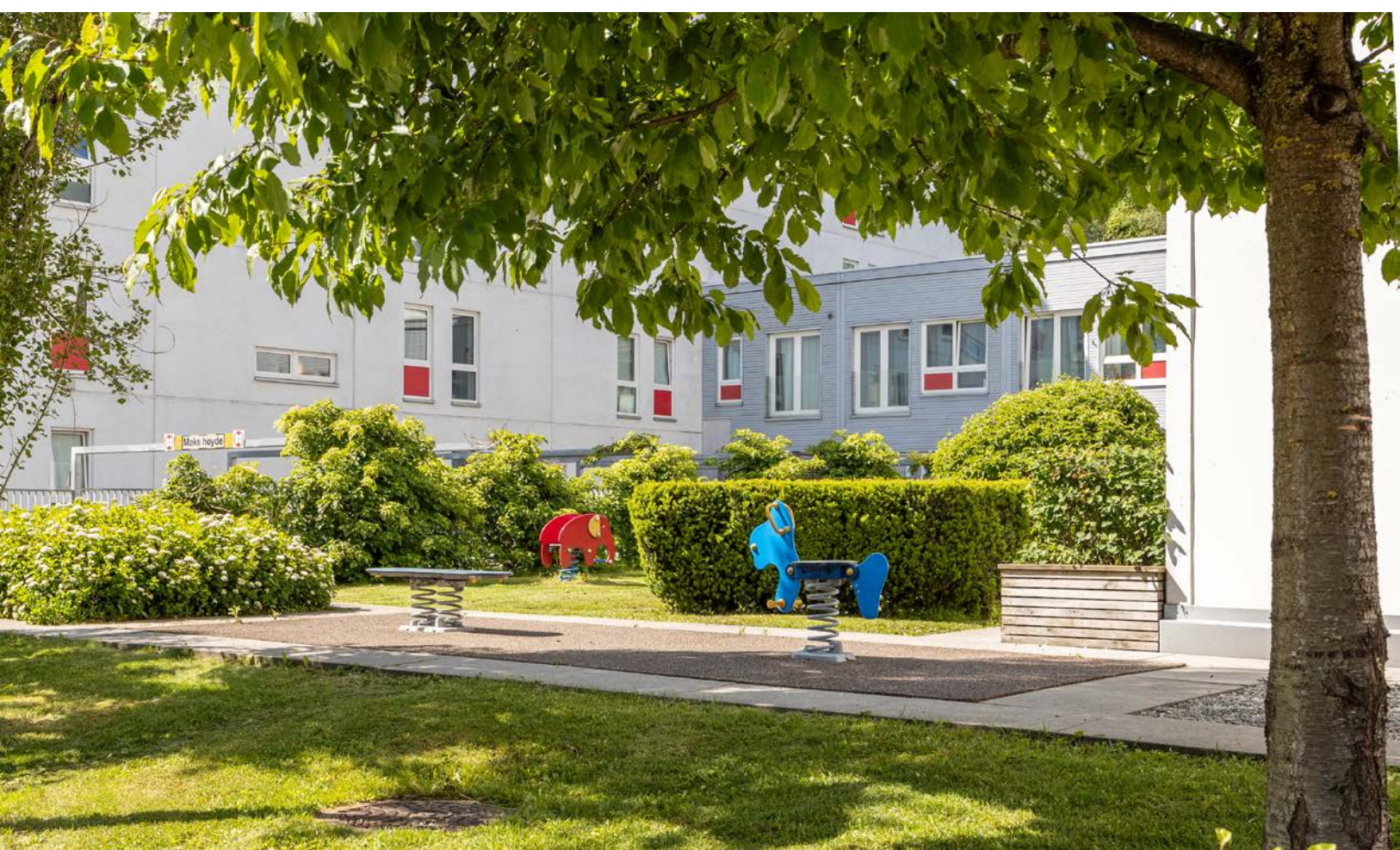
1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

17.06.2025















Kjøkkenet har
glatte hvite fronter og mørk
laminat benkeplate.













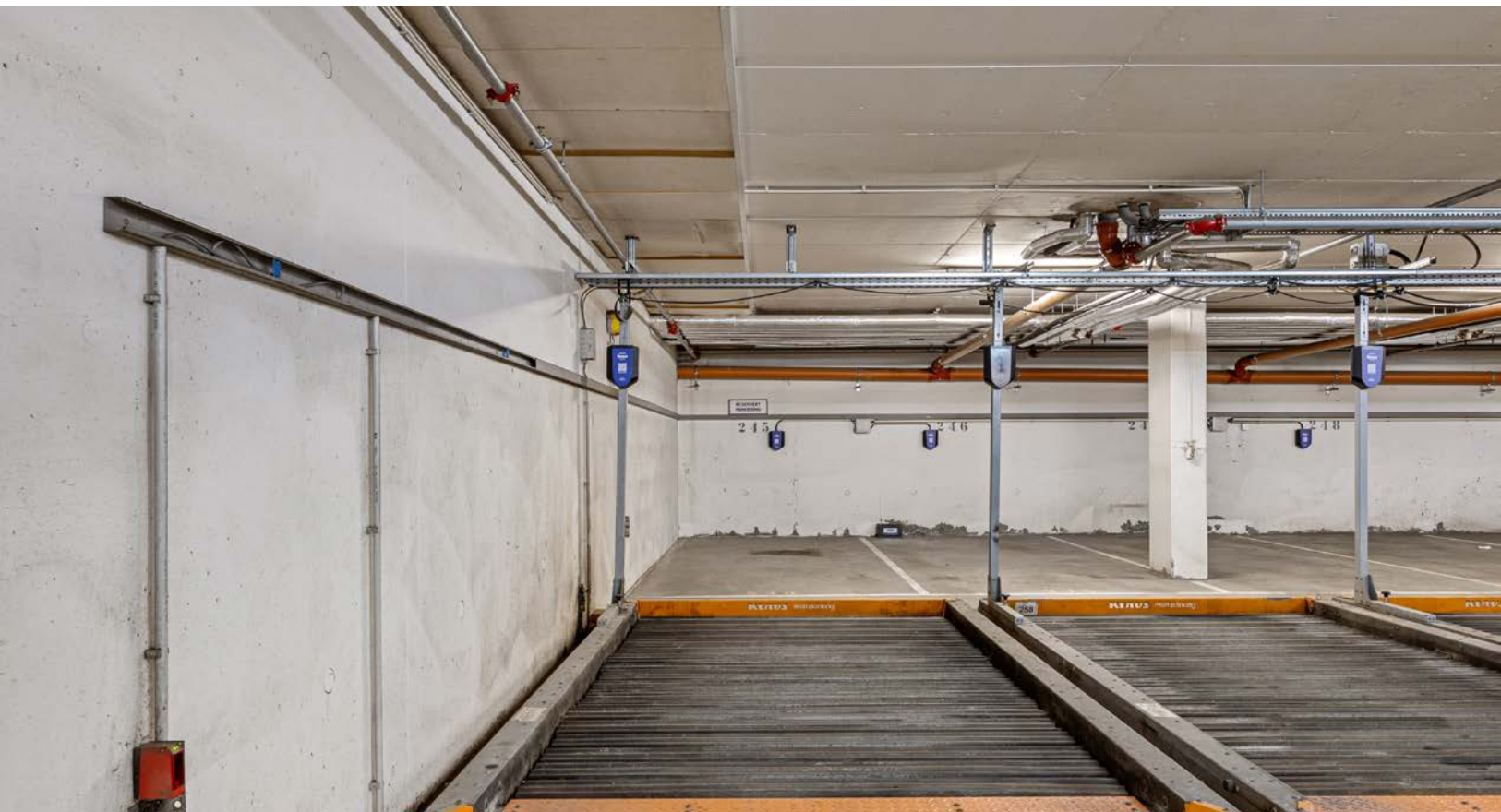
Til venstre for
entredøren er det en bod.

Boden kan fint innredes
som en garderobe eller med
for eksempel hyller til
oppbevaring.





I entreen er det praktisk dørcalling med videofunksjon slik at man kan se hvem som ringer på.



Parkering i felles garasjeanlegg, plass nr 257, på parkeringsflåte. Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg. Det anbefales å sette seg inn i regler og bruk med tanke på denne typen parkering.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Søster Mathildes gate 16 B, 1461 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 101, bnr. 191, snr. 26

Markedsverdi

5 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 18925-1758

Referansenummer: WQ1320

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Gamleveien 80 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2014 etter byggesøknad fra 2012. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Noe løst håndtak på ett vindu på soverom.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er hjørnesluk ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er montert nytt underskap ut fra eiers opplysning. Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med plate over benk. Det er kjøll/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Etablert komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert radiatorer som oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

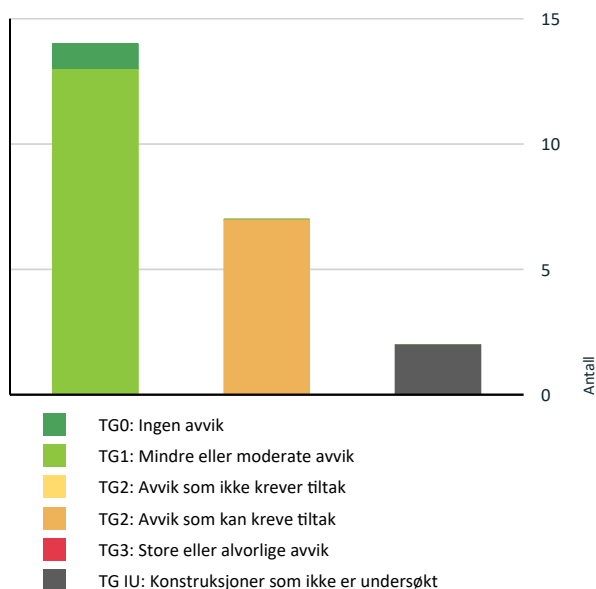
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bebodd boligen og derfor noe begrenset kunnskap om leiligheten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Noe løst håndtak på ett vindu på soverom.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje delvis på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe stedvis merker på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

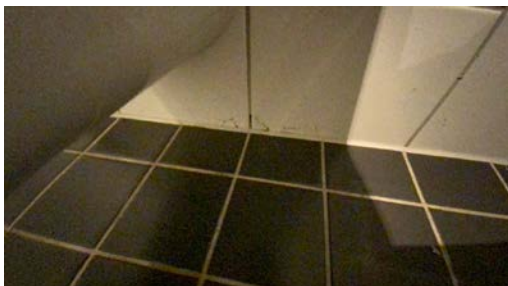
Det er 2 fliser som er sprekt eller skadet i nedre kant av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er ingen far for tetthet eller membran på badet ved at det er sprekker i fliser som nevnt ovenfor.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hjørnesluk ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er montert nytt underskap ut fra eiers opplysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilfredsstillende spalteåpning mellom terskel og dørrblad for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft kan føre til økt fuktighet og kondens på overflater. Dette kan igjen føre til vekst av mugg og sopp, som kan skade både helse og bygningsmaterialer.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med plate over benk. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Etablert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

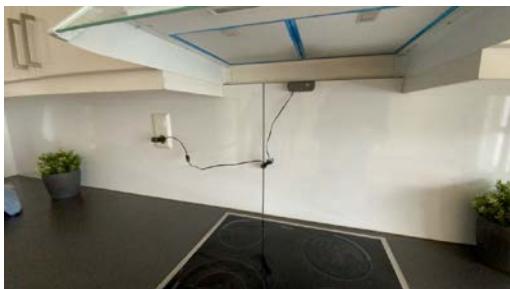
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Noe småmerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Det er etablert radiatorer som oppvarming.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

4.
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/88 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 050 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 25 880

Konklusjon markedsverdi

5 050 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søster Mathildes gate 26 ,1461 LØRENSKOG 90 m ² 2014 2 sov	27-10-2024	5 690 000	5 550 000		5 550 000	61 667
2 Søster Mathildes gate 30 ,1461 LØRENSKOG 88 m ² 2015 2 sov	15-04-2024	4 990 000	4 850 000		4 850 000	55 114
3 Søster Mathildes gate 12B ,1461 LØRENSKOG 95 m ² 2015 3 sov	11-12-2024	5 290 000	5 175 000		5 175 000	54 474
4 Søster Mathildes gate 10A ,1461 LØRENSKOG 99 m ² 2014 2 sov	24-03-2025	5 450 000	5 300 000		5 300 000	53 535

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	76 104
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	88			88	10
Kjeller		5		5	
SUM	88	5			10
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasje plass nr 257 på parkeringsflåte. Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg, det anbefales å sette seg inn i regler og bruk med tanke på denne typen parkering. Tilhørende bod i kjeller nr 32.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	191		26	3107 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Søster Mathildes gate 16 B

Hjemmelshaver

Gamleveien 80 AS

Kommentar

Boligselskap

Søster Mathildes Gate 12-
14 Sameie

Felles formue

Kr. 25 880 31.12.2024

Eierandel

88 / 65300

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

913394631

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Lørenskog med gode bussforbindelser, nærhet til Traidén, marka, skoler, barnehager og mye mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal, beplantning, lekeplasser og sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
18 492 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	3232384-1.1			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WQ1320>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240149	

Selger 1 navn
Paul Magnus Sundal

Gateadresse	
Søster Mathildes gate 16B	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106240149

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240149

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240149

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106240149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Magnus Sundal	f5820ca9bf0256d95bbe4 d7b6604aeeb9e77cd1d	16.06.2025 10:49:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106240149

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Søster Mathildes gate 16B

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vallerudveien	4 min
Linje 110, 110E, 310, 315	0.3 km
Lørenskog stasjon	5 min
Linje L1	3.5 km
Ellingsrudåsen	8 min
Linje 1, 2	4.7 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	15.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	7 min
391 elever, 21 klasser	0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.)	11 min
579 elever, 25 klasser	0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.)	18 min
134 elever, 10 klasser	1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	19 min
300 elever, 29 klasser	1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	26 min
555 elever, 32 klasser	1.9 km
Mailand videregående skole	24 min
900 elever	1.8 km
Lørenskog videregående skole	5 min
850 elever, 39 klasser	4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

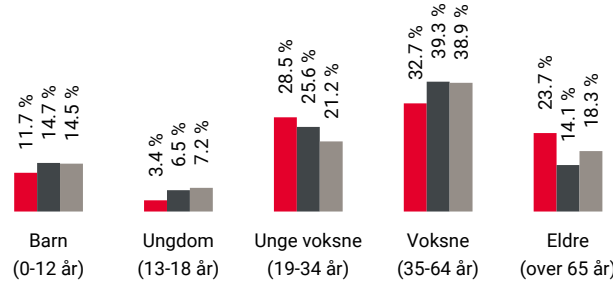
Veldig trygt 79/100



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

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	5 min
108 barn	0.3 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år)	4 min
78 barn	0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år)	6 min
70 barn	0.5 km

Dagligvare

Joker Vestparken	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Coop Extra Triaden	4 min
PostNord	0.3 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Triaden sportssenter Squash	5 min	0.4 km
	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	8 min	0.6 km
	Mudo Lørenskog	4 min	
	SATS Triaden	5 min	

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

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

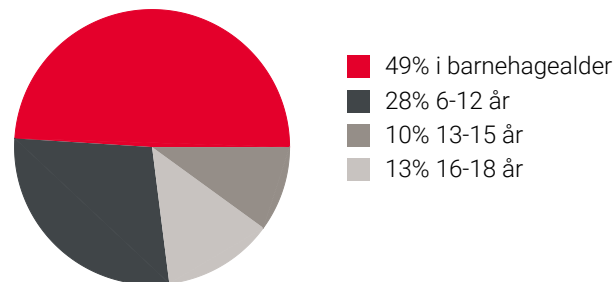
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
	Triaden Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

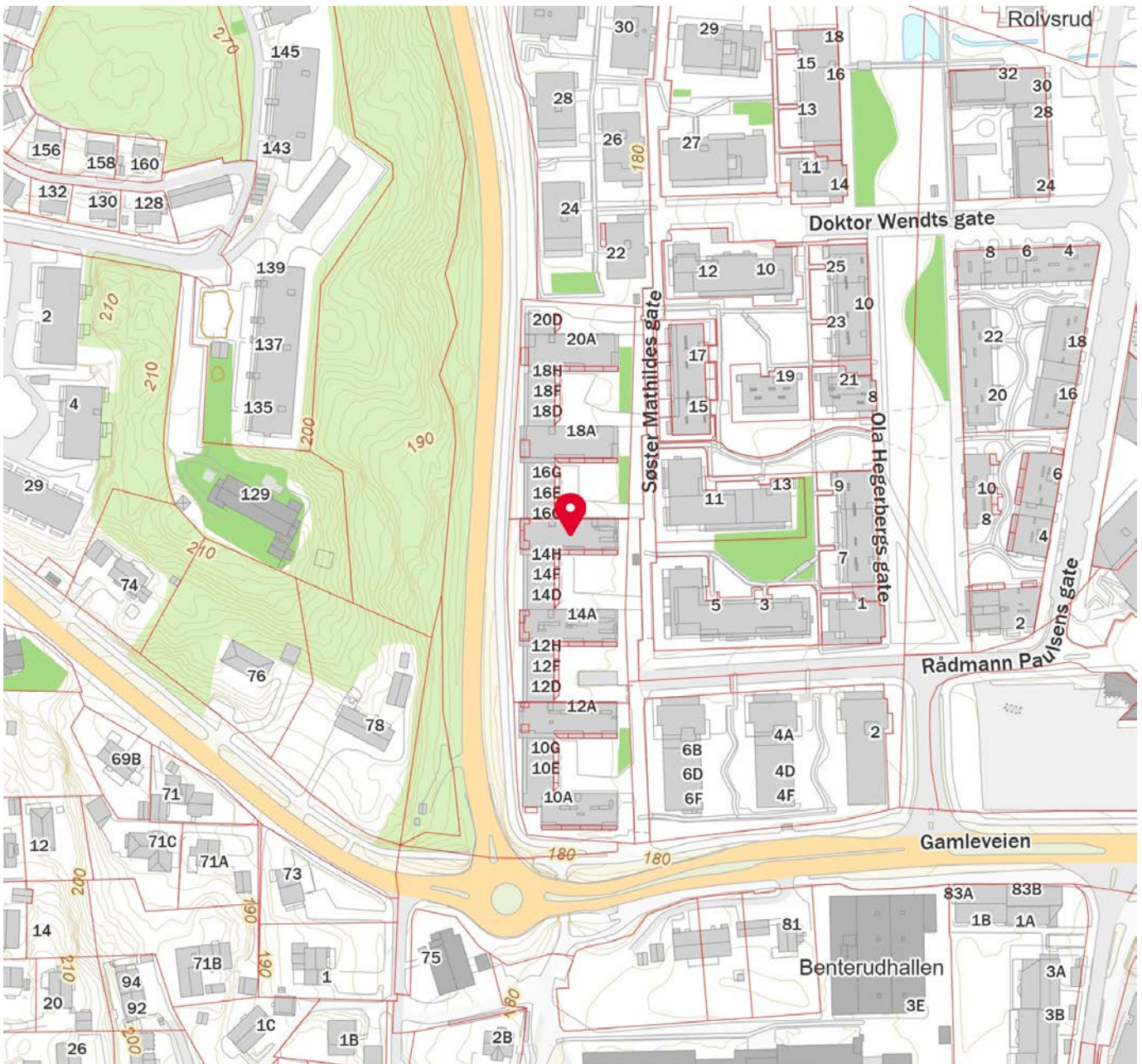
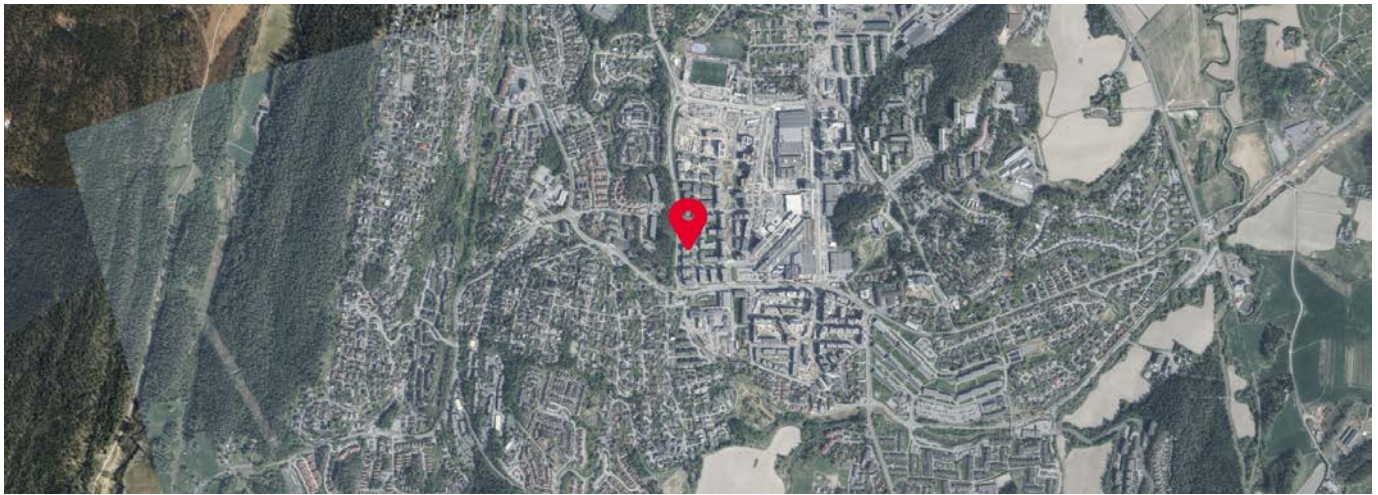


0% 52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER
for
SØSTER MATHILDES GATE 12-14 SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Endret på eks.ord. sameiermøte 18.06.2014.
Endret på ord. sameiermøte 27.03.17 (§8 lagt til).
Endret på ekstraordinært årsmøte 18.08.20
Endret på ordinært årsmøte 25.03.21

§ 1
Sameiet

Eiendommen gnr. 101 bnr. 191 i Lørenskog kommune er i overenstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger delt opp i 84 eierseksjoner, hvorav 83 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon), heretter benevnt sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, seksjoneringsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Ved motstrid gjelder de ufravikelige reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 foran disse vedtektene.

§ 2
Seksjonen

En ideell andel i sameiets eiendom med eksklusiv bruksrett til én bruksenhet, benevnes seksjon.

De enkelte boligseksjonenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Bruksenhetenes balkonger og terrasser er tilleggsdeler til seksjonene.

Sameieandelen for den enkelte boligseksjon er fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (eksklusive eventuelle tilleggsdeler, boder og parkeringsplasser), slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameieandelen for næringsseksjonen er fastsatt med basis i seksjonens areal med hoved- og tilleggsdeler.

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter, jf. § 1 og disse vedtektene.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten at forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3

Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, samt utomhusarealer.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal. Fellesarealene kan nyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Leiligheter på bakkeplass har enerett til bruk av en del av tilliggende utomhusareal i form av terrasse eller haveareal på bakkeplan. Dette bruksareals utstrekning er som vist i prospektet ved oppføringen av bebyggelsen på sameiets eiendom. Bruksretten kan ikke fratas vedkommende sameier selv om den ikke måtte komme til uttrykk i form av tilleggsareal til seksjonen ved eiendommens seksjonering

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen. Bodene ligger i sameiets eiendom eller i et av de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet (jf § 18). Bruksretten er tilbehør til den seksjonen boden hører til (realservitut) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med. Første gangs bodfordeling foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av styret. Forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av eiendommens innvendige fellesarealer, så som ganger, trapper, heiser og andre fellesrom/-anlegg, samt til utvendige fellesarealer (utomhusarealer), så som grøntanlegg, veier, lekeplasser og andre fellesinnretninger.

Boligseksjonene i alle eierseksjonssameiene som inngår i prosjektet har i fellesskap gjensidig rett til bruk av prosjektets samlede utomhusarealer. Utomhusarealene vil inntil alle byggetrinn i prosjektet er ferdigstilt og overlevert, kunne være av midlertidig karakter.

Alle parkeringsplasser på sameiets eiendom er samlet i en egen garasjeeksksjon. Garasjeeksksjonen er en del av garasjeanlegget i underetasjen for hele prosjektet. Tilsvarende garasjeeksksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene.

Garasjeeksksjonen har (sammen med garasjeeksksjonene i de øvrige eierseksjonssameiene) enerett til bruk av fellesareal som kun benyttes av eller betjener garasjeanlegget, herunder nedkjøring/port.

Sameiet disponerer noen parkeringsplasser som er tilpasset handicappede, og er derfor bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene uten dokumentert behov, må akseptere at styret beslutter bytte av garasjeplass med annen seksjonseier med dokumentert behov selv, eller i egen husstand, for å disponere HC-plass. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler for omfordelingen av HC-plassene».

Seksjonseiere som trenger og er berettiget til en HC-plass, melder fra om dette til styret, som er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste

Bestemmelsene om enerett til bruk av fellesareal ovenfor kan bare bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 4

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Sameierne er også forpliktet i forhold til videre utvikling av tilstøtende eiendommer, byggetrinn 1 og 3, se § 18.

§ 5

Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av den bod de har eksklusiv bruksrett til.

Eventuelle tilleggsarealer til en seksjon (både ut- og innvendige) har sameieren vedlikeholdsansvaret for. Sameieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Sameieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets vedlikeholdsplikter

Det påhviler boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke, samt utvendige tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer.

Vedlikehold av prosjektets utomhusarealer og garasjeanlegg skjer i fellesskap med de øvrige eierseksjonssameiene.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/ terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§8

Videoovervåkning

Videoovervåkning av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen. Systemet skal være registrert hos datatilsynet, og oppfylle gjeldende krav.

§ 9

Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader til sameiets/eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle kostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til boligseksjonene. Tilsvarende gjelder sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av prosjektets utomhusarealer og garasjeanlegget.

Sameiet dekker også en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur innenfor området for reguleringsplanen for Skårer Vest (32-7-05), som nærmere fastsatt i utbyggingsavtale av 10. desember 2003. Sameiet dekker herunder også en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av adkomstveien fra Gamleveien og frem til eiendommen (Søster Mathildes gate), som nærmere fastsatt i erklæring tinglyst 6. juni 2007 (dbnr. 453970).

Det ovennevnte gjelder tilsvarende for fellesarealer som benyttes av eller betjener seksjonene og som befinner seg på de øvrige eiendommene i prosjektet, herunder i garasjeanlegget. Således dekker bl.a. de boligseksjoner som har bod i ett av de øvrige eierseksjonssameiene en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesarealer i tilknytning til sin bod.

Felleskostnader for øvrig, så som offentlige skatter/avgifter, forretningsførsel, regnskap/revisjon, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg mv., dekkes av seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret med basis i kostnadsfordelingen ovenfor, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 11 Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.».

Bruksrett til parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre som er seksjonseiere eller leietakere i prosjektet. Utleie skal på forhånd varsles skriftlig til styret med navn, telefonnummer og e-postadresse til leietager. Ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiestyret rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler, og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.».

§ 12 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 13 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Sameiermøtet skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett i samsvar med bestemmelsene nedenfor. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligseksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligseksjon blant boligseksjonenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligseksjoner den eier.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Saker som angår boligseksjonene, garasjeanlegget og fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av boligseksjonene alene.

Saker som angår hele sameiet avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet

punktum.

7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter etter lov om eierseksjoner § 30, 3. ledd, kreves enstemmighet av samtlige sameiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige sameiere i alle eierseksjonssameiene.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Styret

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 2 til 4 styremedlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 17

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Revisorloven gjelder så langt den passer.

§ 18

Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§19

Prosjektet Gamleveien 80 – plikt til å medvirke

Prosjektet

Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Gamleveien 80 (prosjektet) på eiendommen gnr. 101 bnr. 76 (og senere fradelte parseller av denne), som omfatter 3 byggetrinn med en bebyggelse på ca 200 boliger. Hvert byggetrinn er organisert som egne eierseksjonssameier.

Felles utomhusarealer

Utbygger kan fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for prosjektets felles utomhusarealer. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Boligameiets andel av disse kostnadene inngår i sameiets felleskostnader (jf § 8).

Boligameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret i eierseksjonssameienes vedtekter og/eller ved tinglysing av gjensidige bruksretter i utomhusarealene. Dette kan bli gjennomført etter at hele prosjektet er ferdig utbygget (gjelder alle eventuelle byggetrinn).

Garasjeanlegg

Det er bygget felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Parkeringsplasser i den del av garasjekjelleren som ligger på sameiets eiendom er organisert som en egen næringsseksjon (garasjeseksjon).

Bruksrett til parkeringsplasser i garasjeseksjonen kan bare selges til seksjonseiere i sameiet.

Tekniske anlegg etc. for sameiet er i hovedsak plassert i sameiets eiendom. I den grad enkelte funksjoner for sameiet likevel er lagt i eiendommene til de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet, som boder, bil- og sykkelparkering, tekniske rom med mer, har utbygger etablert en bruksrett til eller overført en eierandel i naboeiendommen til fordel for sameiet.

Medvirkningsplikt

Inntil prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers

planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Uten hensyn til føringer i disse vedtekter, står utbygger fritt til å gjennomføre eventuelle ytterligere byggetrinn.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt") bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 20

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 21

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 22

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 23

Registrering

Registrering av sameiet i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsvedtaket.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SØSTER MATHILDES GATE 12-14
Vedtatt på sameiemøte den 18.06.2014
Endret på sameiermøte 07.04.16 (Pkt 7.2, 7.4 og 7.9)

1. Generelt

- 1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet samt å sikre beboerne ro, orden og trivsel. Styret mener dette best ivaretas ved at vedtatte husordensregler respekteres og etterleves av den enkelte, og at alle viser en hensynsfull og respektfull opptreden overfor hverandre.
- 1.2. Eierne plikter å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leilighet og/eller fellesarealer.
- 1.3. Reglene er et supplement til sameiets vedtatte vedtekter.
- 1.4. Vesentlige brudd på husordensreglene og/eller vedtekter kan føre til at en utkastelsesprosess fra sameiet Søster Mathildes gate 12-14 blir igangsatt. Som vesentlige brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige beboere.

2. Utleie

- 2.1. Utleieforhold skal meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører før innflytting. Meldingen skal inneholde leietakers fulle navn, telefonnummer og epostadresse samt eiers egen bostedsadresse, telefonnummer og epostadresse.
- 2.2. Det er eiers ansvar å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet samt informasjon som sendes ut fra styret.
- 2.3. Ved utleie svarer eier av leiligheten for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.
- 2.4. Eier av leiligheten må, gjennom avtale med leietaker, sørge for at leietaker videreformidler informasjon gitt av styret gjennom skriv eller oppslag.
- 2.5. Innkalling til møter i sameiet sendes pr. post/leveres i postkassene til den enkelte eier/leietaker. Det vises for øvrig til sameiets hjemmeside.
- 2.6. Eier av leiligheten er ansvarlig for at det føres jevnlig tilsyn med egen eierseksjon/leilighet når denne er ubebodd. Er ikke annen person oppnevnt i eiers sted eller eier ikke raskt og enkelt kan tilkalles, forbeholder styret seg retten til å ta seg inn i leiligheten når dette anses for nødvendig for å sikre verdier. Dette gjelder f. eks. ved vannlekkasje. I tilfeller hvor slike inngrep foretas vil leiligheten sikres i ettertid og eier varsles pr. brev eller e-post. Utgifter som ikke dekkes av sameiets forsikring må dekkes av eiers egen forsikring som f. eks. innboforsikring. Ved utløsning av egenandel på sameiets forsikring vil den bli belastet eier av gjeldende seksjon.
- 2.7. Eier plikter å gi styret og forretningsfører informasjon om nye leieforhold jf. pkt. 2.1. Dette for å sikre oppdatert informasjon og for å kunne fremskaffe navneskilt til postkasse og entrédør.

3. Almennelige husordensregler

- 3.1. Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler og uteområde på en hensynsfull måte.
- 3.2. Foreldre må påse at barn ikke ødelegger beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe apparatene er ment for. Lekeapparatene er ment for sameiets beboere og deres besøkende.

- 3.3. Sykling, lek og annen aktivitet må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. Ballspill er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 3.4. Porttelefon, postkasse og navneskilt ved entrédører skal ha standard utførelse. Styret underrettes skriftlig om hvilke navn som skal stå på skiltene
- 3.5. Tilgrising av trappegangene, garasjeanlegg og sameiets fellesområder for øvrig må unngås.
- 3.6. Trimrommet i blokk A stilles til disposisjon for alle beboere. Brukere av trimrommet må påse at treningsutstyr ryddes på plass og rengjøres etter bruk. Det er kun tillatt med innesko i trimrommet. Barn under 15 år har kun adgang sammen med foresatt.
- 3.7. Bruk av åpen ild og røyking i garasjeanlegget eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Sigarettneiper kastes i askebeger og snus skal kastes i søppelbrønn for restavfall.
- 3.8. Oppbevaring av gassflasker, bensin eller annen brennbar væske i boder eller garasjeanlegg er ikke tillatt.
- 3.9. Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Sørg for å ha brannslukker/brannteppe lett tilgjengelig ved behov for slukking. Ta alltid hensyn til naboer ved grilling.
- 3.10. Balkonger/terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy, sengeklær, tepper el i form av at det henges ut av vindu eller over rekkverk.
- 3.11. Inngangsdører, dør til trimrom og andre låsbare dører skal alltid holdes låst slik at uvedkommende hindres adgang. Alle dører til fellesareal skal være lukket slik at bevegelsessensorer på lys fungerer etter hensikten og således sparer energi for sameiet.
- 3.12. Fellesarealene skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler. Det henstilles til at bildekk oppbevares i egen bod, dekkhotell eller lignende og at sykler oppbevares i f.eks. egen bod eller i sameiets sykkelstativer.

4. Ro og orden

- 4.1. Enhver plikter å påse at egen leilighet brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrom skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, lydanlegg og musikkinstrumenter, samt at enhver form for støy og høyrøstet sang må unngås.
- 4.2. Sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22:00 på hverdager eller kl. 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal denne type aktiviteter unngås.
- 4.3. Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboer varsles i forkant.
- 4.4. Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet som kan sjenere andre beboere skal ikke foregå uten forutgående søknad til styret, samt at det må innhentes tillatelse fra berørte naboer. Styret avgjør i hvert enkelt tilfelle om søknaden kan innvilges. Vanlig hjemmekontor er tillatt.

5. Bruk av boligen

- 5.1. Vask og spyling av balkonger må utføres med forsiktighet slik at vannskader unngås.
- 5.2. Sameier er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uaktsom opptreden.
- 5.3. Sameier må påse at sluk fra balkonger ikke tilstoppes.

- 5.4. Eier av leiligheten må påse at vannrør ikke fryser og forårsaker vannskader. Eier er selv ansvarlig for vannskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- 5.5. Innvendig vedlikehold av seksjonen er eier av den enkelte seksjons ansvar. Dette gjelder egne boder, balkongens/terrassens innside, vinduer og dører innvendig, innerdører og innvendige vegger og himlinger osv. Dersom eier unnlater å utføre pålagt vedlikehold kan styret, etter skriftlig purring, engasjere fagfolk for eiers risiko og regning.
- 5.6. Port og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt å nullstille eller koble ut mekanismen.
- 5.7. Ved plutselig rørbrudd eller annen vannlekkasje skal stoppekran i leiligheten stenges. Ved lengere fravær, som ferie, skal stoppekran for vann stenges. Reparasjon av defekte kraner, baderomsutstyr, klosett, radiatorer og annet som kan forårsake vannlekkasje må repareres uten ugrunnet opphold. Fremmedlegemer som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i toalettene. Ved tilstopping som skyldes feil bruk av toaletter vil eier bli stilt økonomisk ansvarlig.
- 5.8. Kjøkkenventilatorer er forsynt med filter som krever jevnlig renhold. Det er eiers ansvar at filter rengjøres evt. skiftes ved behov for å unngå fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å endre luftstrømmen i tillufts- og avtrekksventiler i leiligheten. Tildekking av sprinklerhoder og/eller røykdetektorer slik at disse settes ut av funksjon er ikke tillatt. Eier av leiligheten holdes ansvarlig for kostnader ved selvforskyldt skade eller uttrykning fra brannvesenet.
- 5.9. Lufting av leilighet mot trappegang er ikke tillatt.
- 5.10. Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller andre gjenstander på vegger eller entrédører i trappegangene.
- 5.11. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trappen i underetasjen. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som kan hindre fri ferdsel ved en evt. evakuering fra leilighetene i trappegangene. Ved evakuering skal vinduer og entrédører holdes lukket.
- 5.12. Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, hvitevarer og lignende på en slik måte at det er til sjenanse for naboer eller slik at sameiets estetiske uttrykk forringes.
- 5.13. Det er ikke tillatt å fjerne, dekke til eller på annen måte endre brannvarslingsutstyret.

6. Husdyrhold

- 6.1. Det gis tillatelse til anskaffelse av hund og katt i sameiet forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting.
- 6.2. Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på terrasser eller balkonger for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere.
- 6.3. Det er båndtvang på sameiets fellesområder. Eierne må påse at dyr ikke tilgriser lekeområder eller tar seg inn på andre sameieres område.
- 6.4. Lufting av dyr skal fortrinnsvis skje utenfor sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i søppelbrønn for restavfall.
- 6.5. Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til øvrige beboere.

7. Kjøring, parkering og garasjeanlegg

- 7.1. Uteområdet er i utgangspunktet å regne som bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og/eller tunge kolli og av helsemessige årsaker. Det

er forbudt å parkere på sameiets uteområder, annet enn ved av-/pålessing. All nødvendig kjøring skal foregå med spesiell aktsomhet.

7.2. Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser sammen med byggetrinn 1 og 3. Disse plassene er tydelig merket. Bruk av disse administreres av Europark. Parkering må skje på godkjente plasser for eierens regning og risiko. Håndverkere som utfører arbeid hos sameier kan parkere utenfor gjeldende adresse så lenge arbeidet pågår. Det må påses at parkering ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.

7.3. Parkering i garasjeanlegg må kun skje på tildelte plasser og på en måte som ikke hindrer parkeringsanleggets funksjon. Alle som benytter garasjeanlegget må påse at sensorer ikke brytes og på den måten setter anlegget ut av drift.

7.4. Det er ikke tillatt å reparere eller vaske biler, motorsykler, hengere osv. i garasjeområdet eller på sameiets uteområde.

7.5. Garasjeporten skal holdes lukket til enhver tid.

7.6. Sender/åpner til garasjeport skal ikke ligge synlig i parkerte biler i garasjen. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret som håndterer saken videre.

7.7. All kjøring i garasjeanlegget skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes. Vis smidighet ved bruk av parkeringsanlegget.

7.8. Oppbevaring av gjenstander er ikke tillatt i garasjeanlegget. For oppbevaring henvises det til egne kjellerboder.

7.9. Bruk av kontakter i garasjeanlegget er beregnet til brukt for støvsugning av egen bil og lignende. Ved lading av el-biler skal dette tas opp med styret som godkjenner installasjonen. Egen kontakt med måler bekostes av bruker.

8. Fasader

8.1. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner/parabol.

8.2. Ingen fasadeendring må foretas uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved behov for innhenting av godkjenning fra Lørenskog kommune skal sameiets styre forestå dette.

8.3. Sameiets styre har innhentet godkjenning fra Lørenskog kommune på montering av solavskjerming. Beskrivelse av hva som er godkjent kan fås ved henvendelse til styret.

9. Avfall

9.1. Søppelbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres etter følgende inndeling:

restavfall (matavfall i grønne poser)

papp og papir

glass og metall

9.2. Avfall som ikke får plass i søppelbrønnene må deles opp eller fraktes til godkjent fyllplass for egen regning. Spesialavfall som olje, maling, kjemikalier, batterier og lignende skal leveres til kommunens stasjoner for farlig avfall.

9.3. Det er ikke tillatt å oppbevare papir, søppel eller annet brennbart materiale ved entrédør uansett tidsrom.

10. Brann

10.1. Sprinkelanlegg er montert i alle leiligheter, trappeganger, bodområder, garasjer og på balkonger. Sprinkelhoder må ikke tildekkes eller løsnes. Røykdetektorer melder direkte til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR). Kostnader ved 'falsk' utrykning vil bli videreført eier av aktuell leilighet.

11. Forsikring og skader

11.1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygninger og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga elde, normal slitasje, konstruksjonsfeil, korrosjon og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår er sameier/beboer forpliktet til å begrense skadeomfanget.

11.2. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen må uten opphold meldes til Skadeavdelingen hos OBOS som gir videre veiledning og hjelp, samt melde dette til sameiets forsikringsselskap.

11.3. Ved skader som oppstår utenfor normal arbeidstid og hvor det trengs øyeblikkelig hjelp kan styret kontaktes som vil søke å skaffe hjelp.

11.4. Sameiere/beboere er selv ansvarlig for å tegne forsikring for innbo og løsøre.

12. Heiser

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:

12.1. Blokkering av heisdørene ved inn-/utlastning av varer skal unngås – bruk knappen inne i heisen. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen stopper og kostbare reparasjoner.

12.2. Ved bruk av heisen ved flytting må ikke heisen reserveres med feil blokkering av dørene.

12.3. Ved feil bruk av heisene som medfører kostnader til reparasjon, vil sameiet kreve regress hos den sameier/beboer som har forårsaket problemet.

13. Sikkerhet

13.1. Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til eiere av leilighetene og som denne personen er ansvarlig for. Ekstranøkler rekvireres ved å kontakte styret.

13.2. Sameierne/beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i trappeoppgangene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til trappeganger eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg vises varsomhet ved inn-/utkjøring av garasjeanlegget.

13.3. Inngangsdørene må åpnes ved bruk av håndtak for å unngå skader på dører og låsesylindere.

13.4. Ved feil på garasjeport, parkeringsanlegg og heis skal representant for styret kontaktes for rekvirering av service. Sameiere/beboere som rekvirerer service direkte, må selv stå for kostnadene.

14. Endring av husordensreglene og diverse

14.1. Husordensreglene kan endres av sameiemøte med alminnelig flertall av fremmøtte stemmeberettigede sameiere. Forslag om endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig senest 3 uker før sameiemøtet. Sameiemøtet kan ikke behandle forslag som ikke står i innkallingen.

14.2. Alle saker som ønskes behandlet av styret må være skriftlig fremlagt for styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. En eventuell klage mot en nabo pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende oppførsel skal søkes løst personene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan styret kontaktes skriftlig.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7391

Søster Mathildes Gate 12-14 SE

Velkommen til årsmøte i Søster Mathildes Gate 12-14 SE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7391>

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Søster Mathildes Gate 12-14 SE

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Vi foreslår Heidi Dybendahl som protokollvitne ettersom hun har vært det siste årene.

Forslag til vedtak

Heidi Dybendahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7391 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi har de siste årene bedt om at interesserte kandidater melder seg til styret. Dette er en kjent problemstilling og seksjonseiere er nødt til å engasjere seg i boligselskapet. Alternativet er å innhente ekstern styrekompetanse som vil være dyrt for sameiet.

For nå så har styreleder Einar Stien sagt seg villig til å sitte et år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Stien

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Stien	Søster Mathildes Gate 14 B
Styremedlem	Anh Dung Lam	Søster Mathildes Gate 16 B
Styremedlem	Rodrigo A. Angulo Mendoza	Søster Mathildes Gate 14 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Søster Mathildes Gate 12-14 SE

Sameiet består av 84 seksjoner. Søster Mathildes Gate 12-14 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913394631, og ligger i LØRENSKOG kommune.

Gårds- og bruksnummer:

101 191

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Søster Mathildes Gate 12-14 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Møter

Sameiet avholdt sitt årsmøte 8.-11. mars 2023, og ble arrangert digitalt. Til stede var 21 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede som representerte én stemme hver.

Siden årsmøtet i mars 2023, har styret avholdt 10 styremøter i 2023 og 3 styremøter i 2024, i tillegg til befaringer og arbeidsmøter på ad-hoc basis. Det er dessuten avholdt noen felles styre- og/eller arbeidsmøter med representanter fra nabosameiene (BT1 og BT3). Styret har bare hatt tre valgte representanter også dette året, og det representerer den minimumssammensettingen som vedtektene våre tillater. Denne situasjonen er i ferd med å bli kritisk for sameiet, siden forsøkene på å rekruttere nye styremedlemmer fremdeles ikke har gitt resultater.

Styrets leder har ført referat fra styremøtene, og dessuten i alle øvrige møter hvor sameiet har tatt initiativene. Alle referater fra styremøtene er signert elektronisk, og lagret i OBOS sin nye styreromportal.

Saker

Styret har behandlet mange saker i perioden, som for eksempel:

- Utstedt og loggført rekvisisjoner for ekstra systemnøkler til beboere, som gir adgang til inngangsdørene til de fire blokkoppgangene og garasjeporten.
- Skaffet til veie nye portåpnere, til seksjonseiere/beboere i eget sameie og dessuten til seksjonseiere/beboere i de to nabosameiene når nødvendige bekreftelser er innhentet fra de aktuelle sameiestyrene.
- Fulgt opp problemer på ventilasjonsanleggene.
- Fulgt opp reklamasjonen/tvistesaken om bl.a. vann i fasadene. Tvungen rettsmekling ble gjennomført i tingretten på Eidsvoll ultimo august måned, og endelig forlik ble signert og gjort opp i uke 1-2 i 2024. Det har vært masse arbeid for representantene i sameiestyret med dette både i 2023 og i resten av årene som har gått siden innflytting i 2014. Nå er det satt et endelig punktum i denne saken.
- Jobbet med å bytte leverandør for service- og support av brannalarmsystemet, og signering skjedde i januar 2024.
- Inngått ny/revidert service- og supportavtale for videoovervåkingssystemet, og bestilt justeringer av kameraer og bytte av bl.a. server og klient.
- Byttet forsikringspartner fra 1.8.2023, som har resultert i gode besparelser i løpende forsikringspremier.
- Arbeid knyttet til planlagt/forestående bytte av leverandør av lovpålagt kontroll av nødlys, røykluker, og slokkeutstyr.
- Håndtert brudd på husordensregler.
- Administrert og svart på innlegg/henvendelser på Facebook-gruppa og sendt ut infoskriv til seksjonseiere og leietakere (på Vibbo og brev i postkasser).
- Gitt bistand med utlån av nøkkel ved behov for åpning av bommen.
- Gitt praktisk bistand ved problemer med parkeringsanlegget. Vinteren 2023/2024 har vært svært anstrengende i så måte.
- Gjennomført utbedringer/skifte av plattingene på bakken ved rekkehusene i SMG 12 og 14, og resten skal fullføres i 2024.
- Fulgt opp skader mot forsikringsselskap og håndverkere/entreprenører.

- Fordelt kostnader mot Lørenskog Utviklingsselskap AS.
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer på heis, garasjeanlegg, ventilasjon, varme, m.fl.
- Gitt praktisk og administrativ bistand til sameiere/beboere når vannskader har oppstått.
- Tilkalt vaktmester ved behov, og dessuten gjennomført løpende dialog om leveranser og nye arbeidsoppgaver for vaktmesteren (elektro, snekkertjenester, gartner, snømåking, skifte av lyspærer til LED-baserte, m.m).
- Organisert bortkjøring av hensatt søppel fra fellesområder og utenfor søppelbrønnene.
- Montert skilt som bl.a. forklarer at det ikke er tillatt å hensette søppel utenfor søppelbrønnene.
- Gjennomført løpende økonomistyring og fakturahåndtering – herunder vurderinger knyttet til behov for å gjennomføre husleieøkninger, som vi siste gang iverksatte ved årsskiftet 2023/2024.
- Gjennomført/administrert filterbytter i rekkehusleilighetene.
- Håndtert saken med legionellabakterier i vannsystemet. Vi fikk en oppblomstring av bakterienivået høsten 2023, som fremdeles ikke er brakt helt under kontroll.
- Oppfølging av videoovervåkingssystemet og dialog med Politiet i noen enkeltsaker.
- Skiftet navnelister ved ringeklokkene på bestilling fra sameiere/beboere.
- Gjennomført lovpålagte HMS-rutiner – herunder HMS-runder i sameiet.
- Løpende dialog med eiendomsめklere og utleiefirma i forbindelse med salg og utleie av seksjoner.
- El-bilprosjektet er endelig avsluttet i og med at sameiets felleslån er nedbetalt.
- Håndtert driftsustabiliteter på heisene på ad-hoc-basis.
- Vi planlegger å iverksette nødvendige vedlikeholdsutbedringer på fasadene i 2024. Forklaringen på vedlikeholdsetterslepet som har oppstått, er helt og fullt rådet som er gitt av sameiets advokat om å utsette fasadevedlikeholdet til reklamasjonstvisten har funnet sin løsning.
- Behandlet noen mottatte nabovarsler fra andre sameier/borettslag i Lørenskog sentrum.
- Jobbet mot kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen med problemstillinger knyttet til trafikk, støy, luft fra Nordliveien, i samarbeid med de to nabosameiene våre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. prislister. Det fremkommer noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling for el-bil infrastruktur ble opprinnelig tatt med i budsjettet, men trukket ut ettersom det er nedbetaling av fellesgjeld.

Det positive avviket for andre inntekter, består i all hovedsak av den ekstraordinære innbetalingen av forliksbeløpet fra reklamasjons- og tvistesaken fra Bundebygg. Forliket ble inngått i første halvdel av januar 2024, men er likevel ført i regnskapet for 2023 etter anbefaling fra sameiets revisor og regnskapsfører i OBOS. Denne saken er omtalt flere steder i årsrapporten.

Driftskostnadene er i henhold til budsjettet. Det er noen mindre avvik, og det er normalt i et ordinært regnskapsår. Se regnskap og noter for detaljer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 845 905.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjettet for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2024

Til orientering for årsmøtet, legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene som viser budsjettet, er vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet for 2023.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 939 000,- til ordinær drift og vedlikehold. I denne potten er det satt av kr. 468 000,- til garasjeanlegget, som også inkluderer bytte av noen plattformgulv, se avsnittet om «Felleskostnader» under. Kostnader knyttet til å utføre etterslepet på vedlikeholdet/utbedringene av fasadene ligger også inne i budsjettet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er satt av totalt kr. 1 398 000,- til kommunale avgifter til Lørenskog Kommune. Det er basert på vedtatt økning fra kommunen i forhold til fjorårets kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg, og ligger nå litt under tilsvarende for fjoråret. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søster Mathildes Gate 12-14 SE.

Etter at bytte av forsikringspartner ble gjort sommeren i 2023, er imidlertid forsikringspremien vesentlig redusert sammenholdt med tidligere år.

Lån

Søster Mathildes Gate 12-14 SE har ingen lån. OBOS-lånet som ble tatt opp av sameiet på vegne av eiere av parkeringsplasser, som ikke valgte kontant oppgjør for etableringen av ladeinfrastrukturen til el-biler, ble innfridd i 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet forutsetter en 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024, og baserer seg på utviklingen knyttet til den ordinære driften av sameiet. Sameiet har inngått forlik med utbygger i tvistesaken knyttet til blant annet reklamasjonene på betongfasadene (se detaljene i note 3 til regnskapet). På grunn av denne ekstraordinære posteringen som skjedde på slutten av året, viser resultatet et godt overskudd. Dette forliksbeløpet er ikke noe som sameiestyret har kunnet budsjettere med, og det positive nettobeløpet etter at samlede saksomkostninger er trukket ut, vil helt og fullt bli benyttet til etterslepet på vedlikeholdet av fasadene på blokker og rekkehus. I vurderingene som styret har gjort knyttet til økninger av felleskostnadene, har følgelig den ekstraordinære innbetalingen av forliksbeløpet vært holdt utenom.

I tillegg ble andelen av månedlige kostnader til TV/bredbånd økt med kr. 39,- per måned fra 1.3.2024, basert på en varslet tilsvarende prisstigning fra leverandøren fra samme tid.

Månedlige kostnader til garasje plassene økes med kr. 150,- per plass fra 1.1.2024. Begrunnelsen for dette er at serviceleverandøren for multiparkingsystemene har varslet om at gulvet på flere av plattformene allerede må skiftes, på grunn av blant annet rustdannelse og kombinert med at for tunge kjøretøyer har vært plasser på plattformene. Den innførte prisøkningen gjør at vi etter dette vil kunne skifte ca. 4 plattformgulv per år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Søster Mathildes Gate 12-14 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søster Mathildes Gate 12-14 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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>.

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØSTER MATHILDES GATE 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 913 394 631, KUNDENR. 7391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 622 008	4 212 562	4 721 000	4 885 000
Parkeringsplasser	10	111 000	6 498	0	177 600
Ladeinntekter EL-bil		2 478	0	0	0
Andre inntekter	3	1 258 910	160 629	114 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 994 396	4 379 689	4 835 000	5 062 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-148 903	-143 155	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-91 895	-71 661	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-902 298	-616 090	-630 000	-939 000
Forsikringer		-289 803	-331 274	-360 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-1 165 008	-1 234 598	-1 474 000	-1 398 000
Energi/fyring	11	-1 122 051	-1 285 648	-1 020 000	-1 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-448 852	-437 639	-447 204	-481 222
Andre driftskostnader	12	-454 177	-478 513	-416 500	-416 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 826 457	-4 801 547	-4 749 674	-4 939 692
DRIFTSRESULTAT		1 167 939	-421 858	85 326	122 908
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 165	20 611	0	0
Finanskostnader	14	-9 234	-13 456	-4 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 931	7 155	-4 000	-2 000
ÅRSRESULTAT		1 176 870	-414 703	81 326	120 908
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 176 870	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-414 703		

SØSTER MATHILDES GATE 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 913 394 631, KUNDENR. 7391

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 038	26 529
Kundefordringer		8 906	35
Forskuddsbetalte kostnader		152 605	143 294
Andre kortsiktige fordringer	15	1 566 749	292 096
Driftskonto OBOS-banken		594 464	324 415
Sparekonto OBOS-banken		268 448	360 554
SUM OMLØPSMIDLER		2 598 210	1 146 922
SUM EIENDELER		2 598 210	1 146 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 845 905	669 035
SUM EGENKAPITAL		1 845 905	669 035
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	167 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	167 197
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 726	87 890
Leverandørgjeld		645 579	222 744
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		0	57
SUM KORTSIKTIG GJELD		752 305	310 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 598 210	1 146 922
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.02.2024

Styret i Søster Mathildes Gate 12-14 Sameie

Einar Stien

Anh Dung Lam

Rodrigo A.
Mendoza

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKRKVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 984 324
Kabel-TV	447 204
Garasjeleie	193 480
SUM INNKRKVDE	
FELLESKOSTNADER	4 625 008

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKRKVDE	
FELLESKOSTNADER	4 622 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forliksavtale	
Bundebygg AS	1 516 000
Sakskostnader	-304 916
Netto forliksavtale Bundebygg AS	1 211 084
Gebyr	188
Nettinnbetalinger	550
Nøkler	2 750
Refusjon for skade - tidligere år	37 258
Parkering - etterbetaling tidligere år	7 080
SUM ANDRE INNTEKTER	1 258 910

Sameiet har samlet sett, siden første gangs innflytting, hatt sakskostnader knyttet til reklamasjons- og tvistesaken mot Bundebygg AS som strekker seg utover det som er nevnt i beregningen av nettooppstillingen over. Forliket mellom partene ble inngått i uke 1 i 2024, men er likevel ført i regnskapet for 2023 etter anbefaling fra sameiets revisor og regnskapsfører i OBOS.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 1 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-85 374
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-6 521
SUM KONSULENTHONORAR	-91 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 612
Drift/vedlikehold VVS	-67 107

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 472
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 070
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 083
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-305 429
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-902 298

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-796 314
Renovasjonsavgift	-368 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 165 008

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	111 000
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	111 000
SUM PARKERINGSPLASSER	111 000

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-204 826
Fjernvarme	-917 225
SUM ENERGI / FYRING	-1 122 051

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 700
Driftsmateriell	-640
Vaktmestertjenester	-308 491
Vakthold	-112 672
Renhold ved firmaer	-17 489
Andre fremmede tjenester	-1 887
Kontor- og datarekvisita	-907
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 573
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-502
Bank- og kortgebyr	-3 408
Velferdskostnader	-1 309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 177

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 894
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 371
Andre renteinntekter	4 569
SUM FINANSINNTEKTER	18 165

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-4 569
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 665
SUM FINANSKOSTNADER	-9 234

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forliksavtale - innbetaling skjer i 2024	1 516 000
Rest kostnad infrastruktur	360 076
Innbetalte avdrag på tilhørende lån	-309 327
Sum infrastruktur - underregnskap	50 749
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 566 749

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-433 500
Nedbetalt tidligere	266 303
Nedbetalt i år	167 197

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0**

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 3232384-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.24

Selskapsnummer: 7391 Selskapsnavn: Søster Mathildes Gate 12-14 SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Ajay Paul Singh er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Heidi Dybendahl er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Einar Stien



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Søster Mathildes Gate 12-14 SE

Organisasjonsnummer: 913394631

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 09:00 til 7. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Vi foreslår Heidi Dybendahl som protokollvitne ettersom hun har vært det siste årene.

Forslag til vedtak:

Heidi Dybendahl er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi har de siste årene bedt om at interesserte kandidater melder seg til styret. Dette er en kjent problemstilling og seksjonseiere er nødt til å engasjere seg i boligselskapet. Alternativet er å innhente ekstern styrekompetanse som vil være dyrt for sameiet.

For nå så har styreleder Einar Stien sagt seg villig til å sitte et år til.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Stien (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Stien

Deres ref.: 8573085

Vår ref.: 7391-1-026

Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Søster Mathildes Gate 12-14 Sameie
Organisasjonsnr: 913394631
Seksjonseier: Gamleveien 80 As
Medeier:
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Søster Mathildes Gate 16 B, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 26
Gnr.: 101
Bnr.: 191

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR AS (26411)- polisenummer 3232384-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere er registrert med andel til bruksrett parkering. Parkeringsleie kommer i tillegg til totale felleskostnader. Ideell andel av næringsseksjon nr 84. Plassen følger boligen ved salg. Den kan ev selges internt. Dersom vi ikke hører annet går vi ut i fra at plassen følger ved salg av boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse etter gjeldene priser. Kjøperne vil få en ideell andel i garasjeeksjonen i det sameiet de har kjøpt plass i. Inntil videre skjer drift og innkreving av de 2 garasjeeksjonene i hvert sameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 342,00,-

Herav:

Felleskostnader
TV/bredbånd

Pr. dags dato
5 829,00
513,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	776,-
Fradragsberettigede kostnader:	35,-
Annen formue:	25 880,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Zeeshan Aslam, e-post: sostermathilde1214@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Søster Mathildes gate 16B
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre