



aktiv.

Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG

**4-roms selveierleilighet fra 2015.
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 5 150 000,-
Omkostn.: Kr 130 100,-
Total ink omk.: Kr 5 280 100,-
Felleskostn.: Kr 6 589,-
Selger: Kjelsås Invest 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. 76
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1106240280

4-roms selveierleilighet fra 2015. Heis, garasjeplass og balkong. Felles vv. og fyring.

Velkommen til Søster Mathildes gate 12B! En lekker 4-roms selveierleilighet fra 2015. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heis, gjennomgående planløsning og en overbygd balkong. En sentral beliggenhet, med kun få minutter gå til barnehage, skole, kjøpesenter, matbutikker, treningssenter og andre fasiliteter. Bussholdeplassen finner du like utenfor.

Leiligheten har parkettgulv, store vindusflater og lyse fargevalg, noe som gjør den enkel å innrede etter egen smak. Oppvarming skjer via radiatorer, og varmtvann er fra felles system. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og det er tre gode soverom, pen entré, bad og ekstra toalettrom. I tillegg følger det med garasjeplass og en romslig kjellerbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Boligopplysninger fra forretningsfører	86
Årsberetning	89
Protokoll	113
Vedtekter	115
Husordensregler	124
Nabolagsprofil	129
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

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 et 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.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er bygget 2015 og bygget etter forskrift fra 2010. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsramme. Bygningen har malt hovedytterdør. Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 02.01.2025 og rapportdato 07.01.2025, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 5 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montert taklamper og div ettersyn

Arbeid utført av Kontakt El-installasjon AS

Innhold

Planløsning

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

Annet: Kjellerbod.

Kort fortalt

- Bygget ble oppført i 2015
- Gjennomgående planløsning
- Svært sentral beliggenhet

- Parkering i garasje følger
- 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
- Ekstra wc-rom
- Tre gode soverom
- Bod inne i leiligheten
- Mer lagringsplass i kjellerbod
- Felles varme og varmtvann
- Seriekoblede røykvarslere
- Felles brannvarslingsanlegg

Entré

Leiligheten ligger i byggets tredje 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 inngangsdøren. For øvrig er entreen romslig med plass til garderobemøblement.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med L-formet 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 nydelig allrom med store vindusfalter for både optimale lysforhold og behagelig atmosfære. På den ene siden av rommet er det utgang til en overbygd balkong. I tillegg er det god plass til både sofagruppe, spisebord og tv-møblement.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har bad og et ekstra toalettrom. 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.

Toalettrom

Toalettrommet har samme delikate fliser overflater som baderommet. Toalettrommet

er utstyrt med veggmontert toalett, servant og speil med belysning i overkant.

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.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. 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

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.

Det er synlig noe merker på parkett stedvis i leiligheten. Noe synlig riss i innerhjørner.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mørke flekker på fliser i dusjssonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dette er ett kabinbad og derfor ikke mulig å måle fukt inne i veggkonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er ingen kunnskap om felles sentralanlegg i sameiet, da dette ligger under sameiets fellesansvar.

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.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg følger seksjonen. Leiligheten har plass nr 156 som er langs vegg (i bakkant av plattforparkering)

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89409485

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 badrom.

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 5 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 454 826

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 819 302

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

Drift av sameiet, felles byggforsikring, forretningsførsel, vaktmester, renovasjonsavgift, tv/bredbånd, fjernvarme mm.

Parkeringsleie for garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnader og utgjør kr 500,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 589

Rentekost. fellesgjeld

Kr 144

Andel fellesformue

Kr 1 064

Sameiet

Sameienavn

Søster Mathildes gate 10-12 Sameie

Organisasjonsnummer

914878802

Om sameiet

Eiendommen gnr. 101 bnr. 76 i Lørenskog kommune er i overenstemmelse med seksjonerings- begjæring med vedheftede plantegninger delt opp i 69 eierseksjoner, hvorav 68 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon).

Styrets arbeid

Styret ble valgt inn på digitalt årsmøte som ble avsluttet den 28. mars 2022. Styret har i perioden gjennomført 13 styremøter. Vi har bl.a. jobbet med saker tilknyttet Legionellaforekomst i vannforsyning til boligene, brannvarsler-systemet, sikre stabil drift av ventilasjonsanlegg, drift av garasje, infrastruktur for EL-Bil lading, reklamasjon på fukt i bygningsfasader, drift av overvåkningsanlegg, ivaretagelse av heiser, oppfølging av vaktmestertjenesten, fulgt opp henvendelser fra Sameierne m.m. Styret anser Vibbo for å være vår hovedkanal for informasjon til sameiere, men vi har også benyttet oss av oppslag i fellesarealer og distribuert informasjon i alle postkasser. Styret er også tilgjengelig på epost-adressen sostermathildesgate10-12@styrerommet.no.

- Videoovervåkning i sameiet.

Sameiene i Søster Mathildes Gate 10-20 (BT1, BT2 og BT3) har nå i over 5 år hatt en avtale med Stanley Security på overvåkning av fellesarealer i sameiet. Det er plassert overvåkningskamera i i forbindelse med postkassene i våre oppganger, i garasje, bod-arealer og i trimrom. Gjennom disse overvåkningskameraene, mener styret at vi til en viss grad kan forebygge uheldige hendelser. Vi har også benyttet kameraovervåkning i forbindelse med politianmeldelser av tyverier fra postkasser og

skadesituasjoner i garasje.

Styret ønsker derfor å fortsette med denne løsningen og forlenger avtalen om video-overvåking med Stanley.

- Heiser

Vi har en avtale med Schindler om drift av våre heiser. Stort sett har heisene fungert stabilt, men det har vært noen stopp grunnet grus og fremmedelementer som har havnet ned i skinnegangen for dør til heis. Dette har forårsaket at heisdør har kilt seg og dermed stoppet opp. Det har også vært nødvendig å bytte ut en del heisknapper, da disse har sluttet å virke i enkelte etasjer.

- Legionellaforekomst i vannforsyning.

Det har siden 2019 vært foretatt behandling av vannet som forsyner vårt sameie for å forebygge oppblomstring av Legionella-bakterien. Dette arbeidet skjer i samarbeid med Sameiene SMG 12-14 og SMG 16-20. Det blir foretatt prøvetakning i noen leiligheter innimellom for å avdekke om forekomsten av legionellabakterier blusser opp. Takket være kjemikaliebehandling av vannet, er forekomsten av legionella bakterier nå lav, men anlegget er fremdeles ikke «friskmeldt».

- Ventilasjonsanlegg

Vi har fire ventilasjonsanlegg til blokkene i sameiet og lokale ventilasjonsanlegg i rekkehus-seksjonen. Disse har stort sett fungert stabilt gjennom 2022, men ett anlegg har hatt noen stopp grunnet ising i varmeveksler. Dette har medført korte driftsstans, men skal nå være ordnet.

- Drift av garasje

I begynnelsen av 2022 overtok TotalTeknikk som leverandør av service på parkeringsplattformer. Tidligere var denne oppgaven ivaretatt av Multi Park. Det har vært gjennomført noen større jobber knyttet til fjerning av rust, smøring av kjeder og skinner, samt rengjøring av motorer på plattformene. Det kan fremdeles oppstå problemer knyttet til svidde kretskort som styrer motor på hver plattform, men vi erfarer at driftsstabiliteten på plattformene økte etter leverandørskiftet - inntil det Vedlegg 1 6 av 227480 - Årsrapport til styrerommet med Styrets beretning.pdf 3 Søster Mathildes Gate 10-12 SE oppsto en feil i styringssystem den 8. juli. Denne feilen gjorde at automatikken for parkeringsplattformene nummerert fra 145 til 191 ikke virket. Det tok dessverre lang tid før denne feilen ble løst. Det var ikke vår servicepartner som til slutt fant løsningen, men ett av styrets medlemmer med hjelp av en tidligere kollega som

hadde erfaring fra andre automasjonssystemer. Årsaken til feil oppsto er fremdeles uklar, men det kan skyldes overspenning i anlegget eller lekkasjestrøm fra ladeanlegg for El-bil som endte opp med å ødelegge hovedkortet til parkeringsanleggets styresystem. Vi minner for øvrig om at biler som parkeres på plattformen ikke skal veie mer enn 2000 kg. og at alle biler skal kjøre med fronten inn på plattform.

- EL-bil lading.

Installasjonen av ladeanlegg for EL-bil ble ferdigstilt i april 2022. Alle med egen parkeringsplass skal ha mulighet til å lade EL-bil på sin parkeringsplass, dersom man har kjøpt ladeboks fra Flowe. Har du ikke dette, men ønsker å bestille -kan det gjøres i Flowe's nettbutikk: <https://nettbutikk.flowe.no/collections/soster-mathildesgate>.

- Reklamasjon på bygningsmassen

Også i 2022 har styret i Sameiet SMG 10-12 SE jobbet mot Bunde Bygg for å reklamere på våre fasader. Vi ble tidlig på året tilbudt ett forlik for å avslutte reklamasjonssaken. Etter konsultasjon med vår advokat og flere møter med Bunde Bygg, fant Styret i sameiet at det var usikkert om vi gjennom en rettsbehandling ville bli tilkjent erstatning etter en domsavsigelse. Etter en forhandling med Bunde Bygg, har vi til slutt blitt enige om en forliksavtale som innebærer at vårt sameie får utbetalt kr. 350.000,- til fremtidig oppgradering av fasade. Dette var en avtale vår advokat anbefalte Sameiet å akseptere.

- Utrykningsavtale med Brannvesenet.

Sameiet har hatt en utrykningsavtale med Nedre Romerike Brann og redningsetat i flere år.

Avtalen innebar at når brannvarslingsanlegget ble utløst, så rykket brannvesenet ut automatisk. Avtale om automatisk utrykning ble sagt opp av sameiet gjeldene fra mai-2022 grunnet mange utrykninger som skyldes falske brannalarmer. Styret mener imidlertid at det er i vår felles interesse at vi reetablerer denne avtalen, så snart vi har ett brannvarslingsanlegg som i større grad kan forebygge falske brannalarmer. Dette kan innebære at sameiere må bytte ut varslingspunkter fra røykdetektorer til varmesensorer i sine leiligheter. Dette er imidlertid en sak styret ønsker å komme tilbake til når varslingsystemet på nytt er gjennomgått og funnet i orden. Vær oppmerksom på at dersom det er ett reelt branntilløp så vil brannvarslingsanlegget virke som normalt, men Brannvesenet må varsles (ring 110).

- Brannvarslingsanlegg

Sameiene i Søster Mathildes Gate 10-20 hadde en felles reklamasjonssak ovenfor Arkel som hadde ansvar for brannvarslingssystemet. Det ble gjort en del utbedringer, men Styret i de ulike sameiene var enige om at Arkel ikke hadde gjennomført jobben i henhold til avtale og nektet å betale mottatte faktura. Arkel stoppet dermed sitt pågående arbeid og meldte sameiene inn for forliksrådet. Vedlegg 1 7 av 227480 - Årsrapport til styrerommet med Styrets beretning.pdf 4 Søster Mathildes Gate 10-12 SE Dagen før møtet skulle avholdes i forliksrådet, ble vi enige med Arkel om ett forlik på utestående faktura. Forliket innebar at vi betalte halve fakturaen, og avviklet samarbeidet. Etter dette inngikk vi ett samarbeid med Norsk Brannvern for gjennomgang av våre brannsikringsrutiner. Vi har også nå ett pågående samarbeid med Elotec som er leverandør av brannvarslingsløsningen.

- Økonomi

Til tross for økte felleskostnader så gikk sameiet med ett stort underskudd i 2021. Dette underskuddet medførte at sameiet måtte inngå avtale med OBOS banken om en kassakreditt på kr. 500.000,-. Da Styret ble oppmerksom på at energikostnadene ville fortsette å øke i 2022, måtte vi også foreta en justering i fellesutgiftene fra 1 juli. 2022. Det er særlig energiutgifter og kommunale avgifter vi ser har økt langt mer enn normal prisutvikling de siste årene. Dette gjorde det nødvendig å foreta ytterligere en justering i felleskostnaden fra 1. januar 2023. Vi ser at sameiets utgifter til energi og kommunale tjenester fra 2018 til 2022 har økt med 84,7%. Styret mener det er viktig at sameiet får en positiv egenkapital på sikt, og ser foreløpig ikke at det ligger til rette for en reduksjon i fellesutgifter.

- Naboforhold

Styret mottar av og til henvendelser fra sameiere som innebærer klage på våre naboer i sameiet. Dette kan gjelde støy, trusler, forsøpling og andre ting. Styret ser alvorlig på slike henvendelser og ønsker å oppfordre alle til å være gode naboer. I vårt sameie finnes det både vedtekter og husordensregler som alle er forpliktet til å følge. Det er også trist å se at folk som bor her eller kommer på besøk, velger å kaste søppel som papir, røyksneiper og andre ting på bakken både ute på fellesarealer og i garasjen.

- Økonomi

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.juli 2022 som ikke var med i budsjett. Ladeinntekter El-Bil er kostnader som sameiet har forskuttet og krever tilbake via vår leverandør Flowe fra de som benytter EL-bil lading. Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter, energikostnader samt. bistand fra Dalen advokatfirma som har bistått oss i å kjøre sak mot utbygger. Advokatutgiftene er kostnader som delvis vil bli dekket av forsikring.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det gis tillatelse til anskaffelse av hunder og katter i Sameiet forutsatt at de er holdes innendørs, evt. leies i bånd og at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eksotiske dyr er strengt forbudt. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 76, seksjonsnummer 22 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:

3222/101/76/18:

13.06.1984 - Dokumentnr: 4650 - Elektriske kraftlinjer

Rett for Lørenskog Elverk til å føre opp en nettstasjon.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn

B - 6/1986.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 1547 - Erklæring/avtale

Målebrev.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1992 - Dokumentnr: 14818 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett for Lørenskog Energiverk til oppsetting av nettstasjon

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2007 - Dokumentnr: 453970 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2007 - Dokumentnr: 637544 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:1 - 41

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:152

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

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:76

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:76

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:76

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:76

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:76

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015392 - 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

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 950/54580

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Reseksjonering

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 950/54580

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Rettet etter tingl. §18

14.11.2017 Arkivref. 17/50455-3

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

3222/101/76/42:

13.06.1984 - Dokumentnr: 4650 - Elektriske kraftlinjer

Rett for Lørenskog Elverk til å føre opp en nettstasjon.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn

B - 6/1986.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 1547 - Erklæring/avtale

Målebrev.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1992 - Dokumentnr: 14818 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett for Lørenskog Energiverk til oppsetting av nettstasjon

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2007 - Dokumentnr: 453970 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2007 - Dokumentnr: 637544 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:1 - 41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:152
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
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:76
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:76
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:76
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:76
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:76
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015392 - 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

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 980/54580

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 980/54580

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Rettet etter tingl. §18

14.11.2017 Arkivref. 17/50455-3

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 arealdel

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
Felt navn: 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

5 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750 (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))

130 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 280 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 291 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 293 800 (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 130 100

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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 21 885,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag stort 20 000 kroner for utført arbeid. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlagt tilsvarende 2 500,00 kroner per time.

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

24.04.2025



Søster Mathildes gate 12 B, seksjon 22 4. Etasje

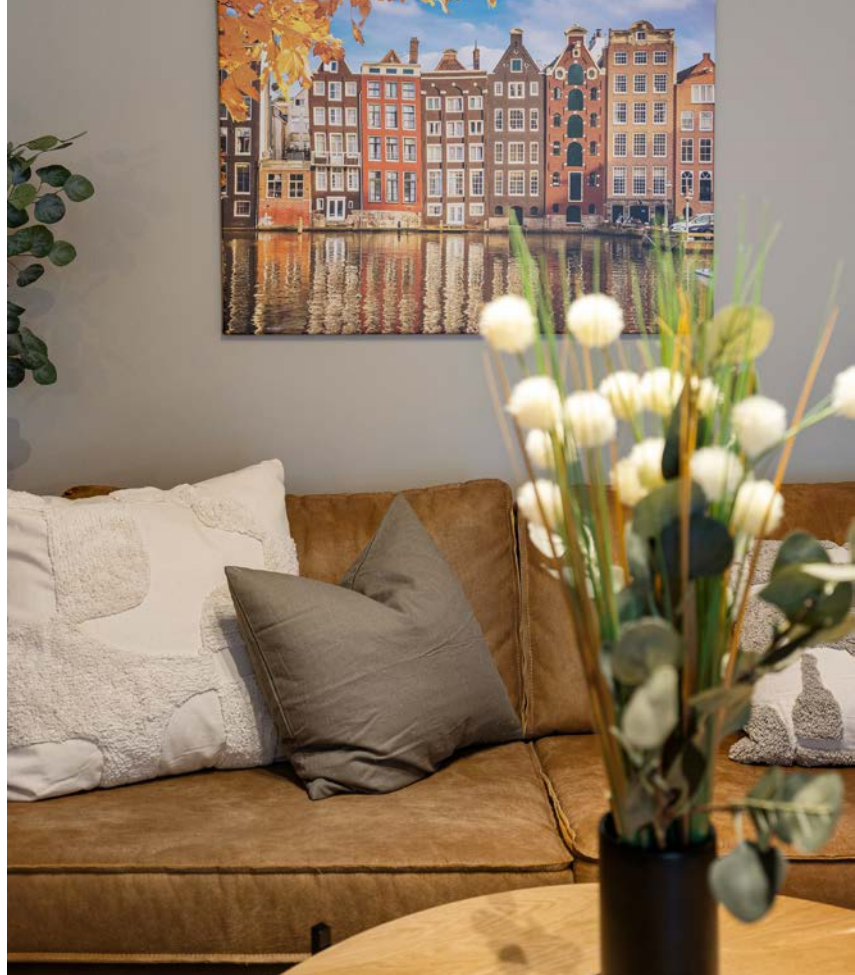
TAKST OG RÅDGIVNING AS



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



Stuen har parkett på
gulv og en lun nyanse på
veggene.





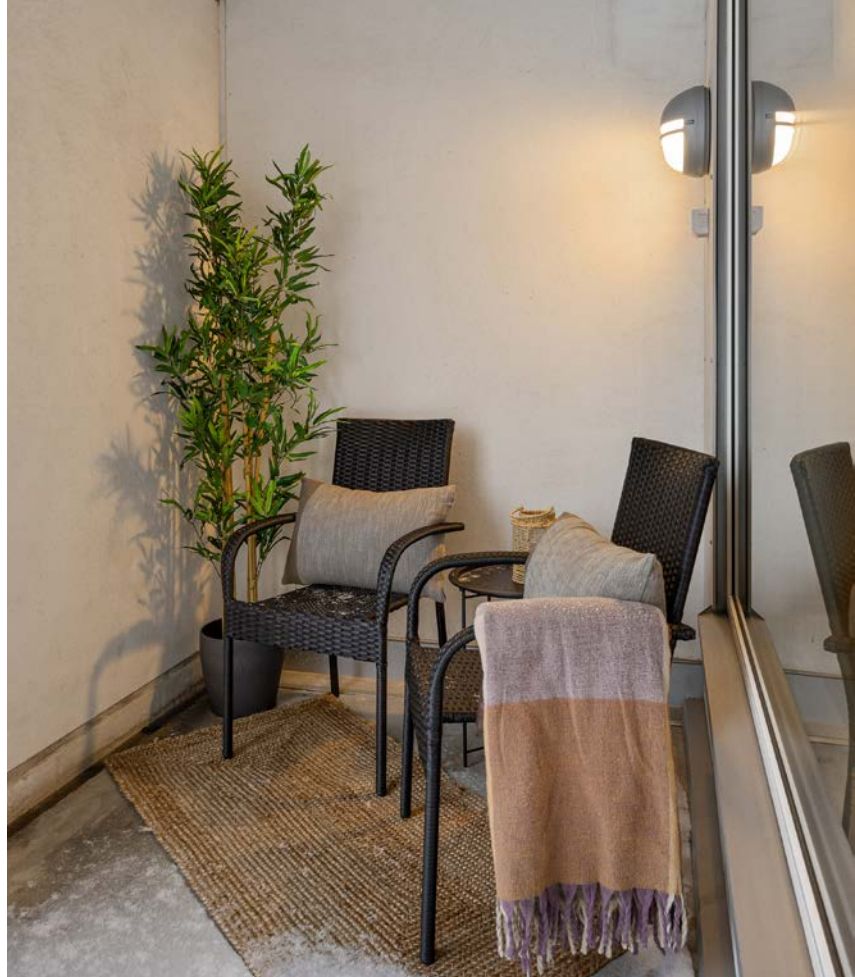








Deler av balkongen har
le for vær og vind. Her er det
også montert belysning og
stikkontakt.



Det er opplegg for
vaskemaskin og tørketrommel
i vaskesøyle.











Entreen.

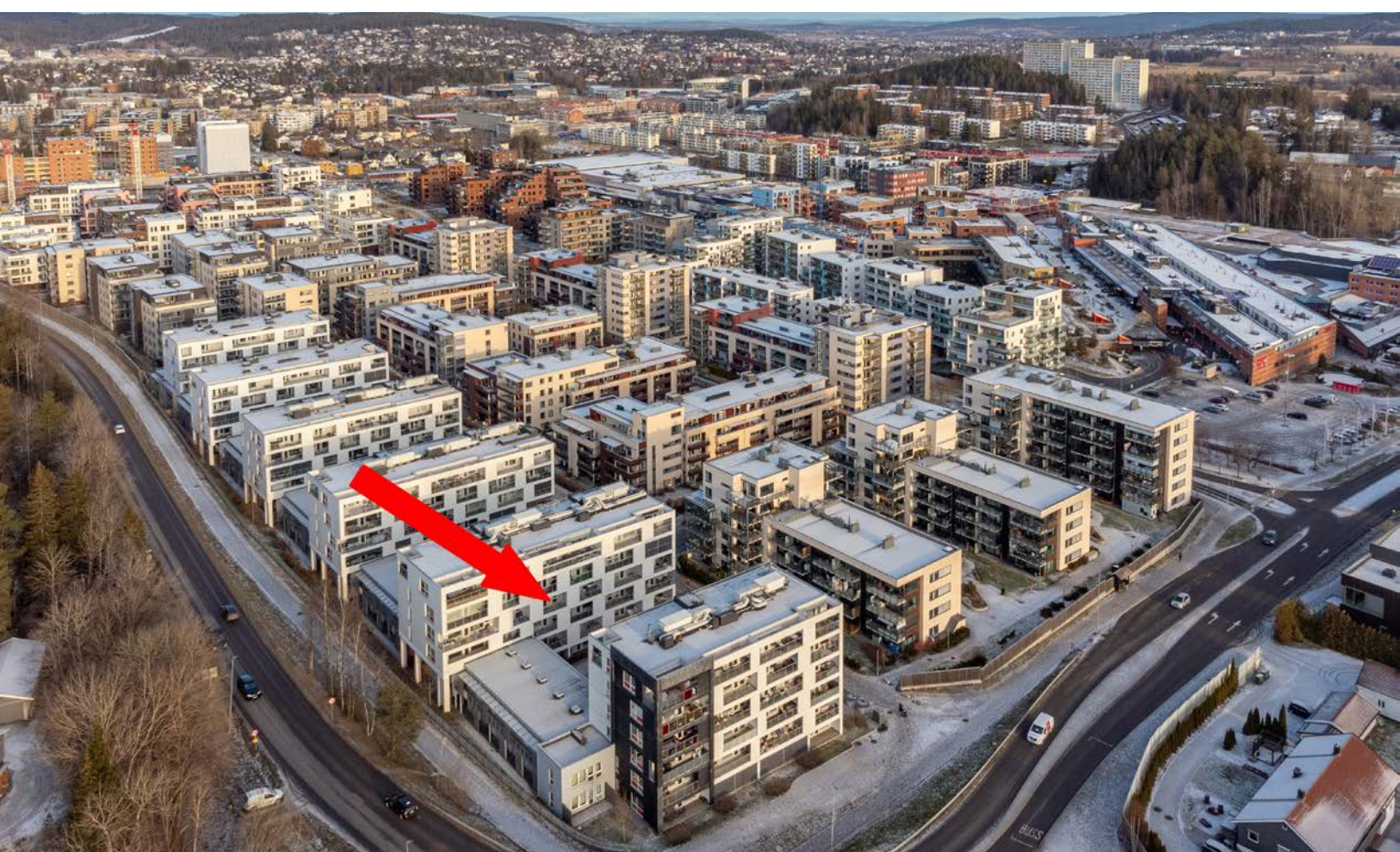
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Søster Mathildes gate 12 B, 1461 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 101, bnr. 76, snr. 22

Markedsverdi

5 400 000

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



Befaringsdato: 02.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 18925-1650

Referansenummer: VL6235

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kjelsås Invest AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygget 2015 og bygget etter 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 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: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsramme.
Bygningen har malt hovedytterdør.
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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig 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.
Innendig 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. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.
Innmurt speil og belysning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Vegghengt servant og toalett. Speil og belysning.
Himlingsplater med downlights.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast/støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon via felles anlegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er ingen kunnskap om felles sentralanlegg i sameiet, da dette ligger under sameiets fellesansvar.
Vannbåren varme via radiatorer.
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 forenklede 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 seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

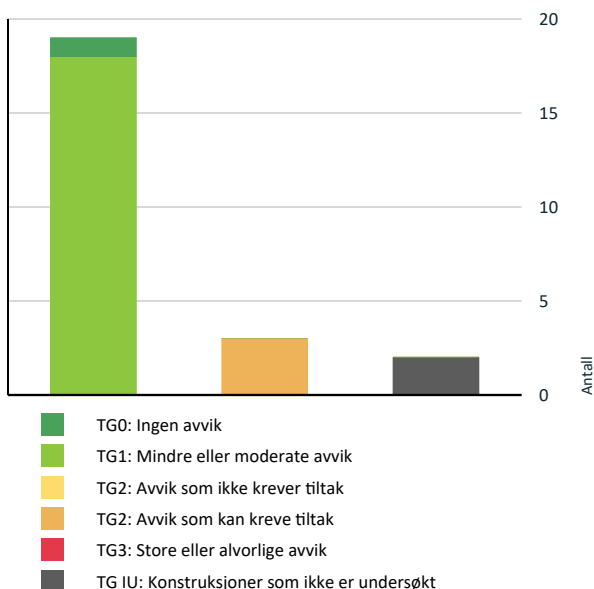
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert. 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

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 med utvendig aluminiumsramme.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglas med utvendig aluminiumsramme.

TG 1 Dører - 2

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.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig 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.

Det er synlig noe merker på parkett stedvis i leiligheten. Noe synlig riss i innerhjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket. Riss fylles med akryl og males.

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 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mørke flekker på fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mørke flekker på fliser kan komme av at dette er fuktflekker eller gjennomslag ved at flisen reagerer på bakenforliggende flislim. Dette har ofte noe med en dårligere kvalitet på flisen å gjøre og har ingen konsekvens utover at det er estetisk forstyrrende. Det er ikke noe som tilsier ved fuktsøk at det er noe fuktskade i dusjsonen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen at det ikke er noe annet enn beskrevet, da det ikke er noen endelig fasit hvorfor det oppstår mørke flekker på flisene.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel. Innmurt speil og belysning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Dette er ett kabinbad og derfor ikke mulig å måle fukt inne i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Vegghengt servant og toalett. Speil og belysning. Himlingsplater med downlights.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via felles anlegg.

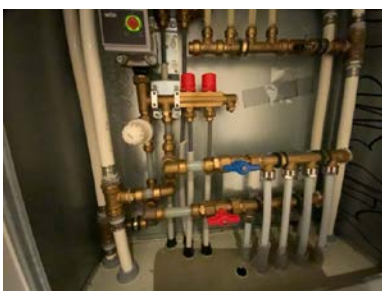
Tilstandsrapport

TG II Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er ingen kunnskap om felles sentralanlegg i sameiet, da dette ligger under sameiets fellesansvar.

TG I Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer.



TG I Elektrisk anlegg

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

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

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 forenklede 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.
2015
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

Tilstandsrapport

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

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



TG 0 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 seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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, Toalettrom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 5 400 000

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 5 400 000

Tillegg for andel fellesformue + 1 064

Konklusjon markedsverdi 5 400 000

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.

Garasjeplass er satt til markedsverdi kr 300 000.-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søster Mathildes gate 2 ,1461 LØRENSKOG 72 m ² 2017 2 sov	12-05-2024	5 000 000	4 950 000		4 950 000	68 750
2 Søster Mathildes gate 5 ,1461 LØRENSKOG 78 m ² 2006 3 sov	11-11-2024	4 860 000	4 700 000	5 558	4 705 558	60 328
3 Søster Mathildes gate 10A ,1461 LØRENSKOG 93 m ² 2015 3 sov	01-12-2024	5 290 000	5 550 000		5 550 000	59 677
4 Søster Mathildes gate 12B ,1461 LØRENSKOG 91 m ² 2015 3 sov	11-12-2024	5 290 000	5 175 000		5 175 000	56 868

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.	79 068
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	79 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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 boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. 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)
4. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Toalettrom , Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	83	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	76		22	2247 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Søster Mathildes gate 12 B

Hjemmelshaver

Kjelsås Invest AS

Boligselskap

Søster Mathildes Gate 10-
12 Sameie

Felles formue

Kr. 1 064 31.12.2023

Eierandel

880 / 54580

Organisasjonsnr

914878802

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Lørenskog. Boligen ligger rett ved busstopp noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand til Triaden senter.

Adkomstvei

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Felles grøntareal med lekeplasser og sittebenker.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
21 831 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	26396275.			
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	06.01.2025	Boligen har vært utleid	Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/VL6235>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240280	

Selger 1 navn
Knut Bunde

Gateadresse	
Søster Mathildes gate 12B	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kjelsås Invest AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106240280

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert taklamper og div ettersyn

Arbeid utført av

Kontakt El-installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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
- 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240280

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 forsikringskostnader 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: 1106240280

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Bunde	971d51a5a0b9f41dfb0488be 9e052266ca4cdd61	06.01.2025 19:36:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

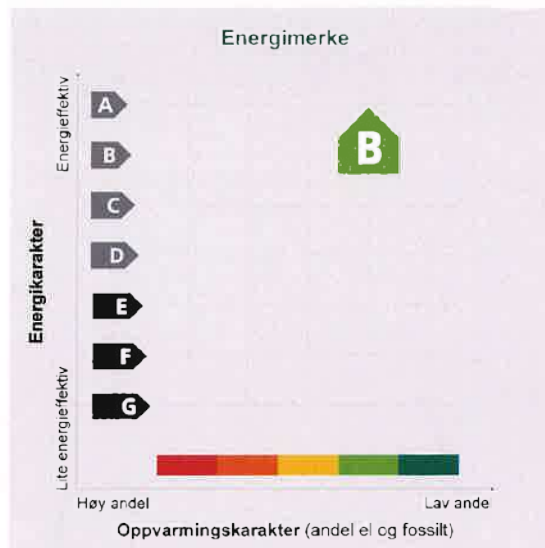
Document reference: 1106240280

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Søster Matildes gate 12B
Postnr	1476
Sted	Rasta
Leilighetsnr.	E404
Gnr.	101
Bnr.	70
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr	
Merkenr.	A2015-513755
Dato	12.01.2015



Eier	Lørenskog Utviklingsselskap co/ BundeEiendom AS
Innmeldt av	AJL v/ Jørgen de Graaff

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

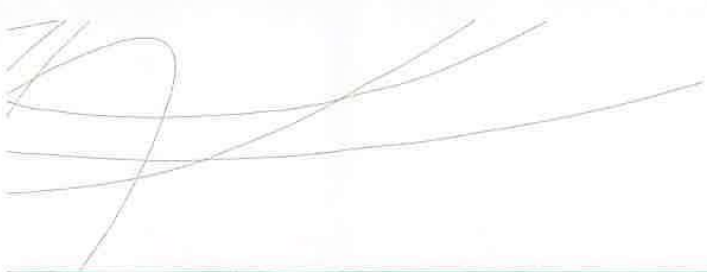
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

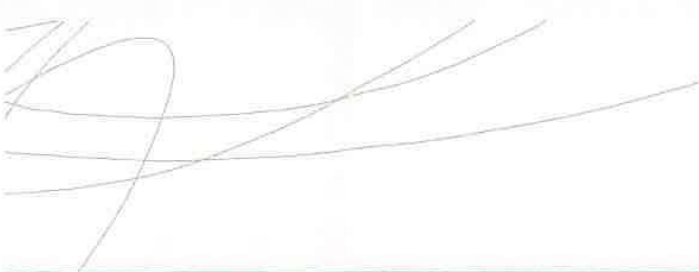
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

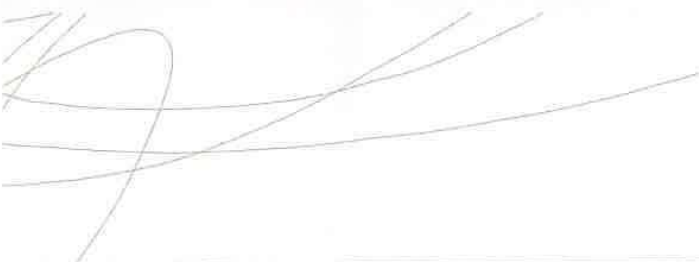
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2014
BRA: 89,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet
SIMIEN - 5.022

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søster Matildes gate 12B

Postnr/Sted: 1476 Rasta

Leilighetsnummer: E404

Bolignr:

Dato: 12.01.2015 15:28:06

Energimerkenummer: A2015-513755

Ansvarlig for energiattesten: Lørenskog Utvikilingselskap co/ BundeEiendom AS

Energimerking er utført av: AJL v/ Jørgen de Graaff

Gnr: 101

Bnr: 70

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014
Real yttervegger	30 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	89 m ²
Totalt BRA	89 m ²
Oppvarmet luftvolum	217 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	130,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,60 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,9 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,60
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
---	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.10.2014

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	AJL
-------	-----

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person

Jørgen de Graaff

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8635 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,0 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,6 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8635 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3239 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5396 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8635 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %
--------------------------------------	------

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Alexander Søvik
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Deres ref.: 1106240280 . Vår ref.: 7480-1-022

Dato: 02.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie
Organisasjonsnr: 914878802
Seksjonseier: Kjelsås Invest AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 022
Adresse: Søster Mathildes Gate 12 B, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 22
Gnr. 101
Bnr. 76

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 26396275.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Seksjon 69 er egen seksjon for garasjer. Enkelte seksjonseiere har kjøpt ideell andel med bruksrett til parkering i seksjon 69. Ev. garasje følger boligen ved salg.
- Parkeringsleie kommer i tillegg til totale felleskostnader, -. Dette vil til slutt bli et eget tingsrettslig garasjesameie. Det samlede garasjeanlegget vil bestå av 3 garasjeseksjoner.
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldene priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 589,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 629,00	
Renovasjonsavgift	480,00	
TV/bredbånd	480,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	423,-
Fradragsberettigede kostnader:	144,-
Annen formue:	1 064,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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/Hans-Petter Engstrøm, e-post: sostermathildesgate10-12@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.

Styrets kontaktinfo: sostermathildesgate10-12@styrerommet.no

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7480

Søster Mathildes Gate 10-12 SE

Velkommen til årsmøte i Søster Mathildes Gate 10-12 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 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7480>

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 10-12 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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mariann Engstrøm og Nina Strachan 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. 7480 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Engstrøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Gulbæk
-



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Petter Engstrøm	Søster Mathildes Gate 10 A
Styremedlem	Kristin Gulbæk	Søster Mathildes Gate 12 A
Styremedlem	Andre Roy Strachan	Søster Mathildes Gate 10 A

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 10-12 SE

Sameiet består av 69 seksjoner, herav 68 leiligheter og en garasjeseksjon. Søster Mathildes Gate 10-12 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914878802, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 76

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

Søster Mathildes Gate 10-12 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

Styret ble valgt inn på digitalt årsmøte som ble avsluttet den 5. mars 2023. Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter. I tillegg har det vært avholdt møter i fellesskap med BT1 og BT2, samt leverandører av tjenester til vårt sameie. Vi har bl.a. jobbet med saker tilknyttet legionellaforekomst i vannforsyning til boligene, brannvarsler-systemet, sikre stabil drift av ventilasjonsanlegg, drift av garasje, infrastruktur for EL-Bil lading, drift av overvåkningsanlegg, ivaretagelse av heiser, oppfølging av vaktmestertjenesten, problemer med temperaturen på varmtvann, manglende varme i radiatorer samt fulgt opp henvendelser fra Sameierne m.m.

Styret anser Vibbo for å være vår hovedkanal for informasjon til sameiere, men vi har også benyttet oss av oppslag i fellesarealer og distribuert informasjon i alle postkasser.

Styret er tilgjengelig på epost-adressen sostermathildesgate10-12@styrerrommet.no.

- **Videoovervåkning i sameiet.**

Sameiene i Søster Mathildes Gate 10-20 (BT1, BT2 og BT3) fornyet avtalen om videoovervåkning av fellesarealer i 2023. Tidligere het selskapet Stanley Security, men deres juridiske navn er nå Securitas Technology AS.

Det er plassert overvåkningskamera i forbindelse med postkassene i våre oppganger, i garasje, bod-arealer og i trimrom. Gjennom disse overvåkningskameraene, mener styret at vi til en viss grad kan forebygge uheldige hendelser. Vi har også benyttet kameraovervåkning i forbindelse med politianmeldelser av tyveri fra postkasser og skadesituasjoner i garasje.

- **Heiser**

Vi har en avtale med Schindler AS om drift av våre heiser. Stort sett har heisene fungert stabilt, men det har vært noen stopp grunnet grus og fremmedelementer som har havnet ned i skinnegangen for dør til heis. Dette har forårsaket at heisdør har kilt seg og dermed stoppet opp. Det har også vært nødvendig å bytte ut en del heisknapper, da disse har sluttet å virke i enkelte etasjer, samt at det var en lengre stopp på en heis som følge av feil på heisens følgekabel.

- **Legionellaforekomst i vannforsyning.**

Det har siden 2019 vært foretatt behandling av vannet som forsyner vårt sameie for å forebygge oppblomstring av legionella-bakterien. Dette arbeidet skjer i samarbeid med sameiene SMG 12-14 (BT2) og SMG 16-20 (BT1).

Det blir foretatt prøvetakning i noen leiligheter innimellom for å avdekke om forekomsten av legionellabakterier blusser opp. Sommeren 2023 ble avtalen om kjemikaliebehandling av vannet sagt opp av styret i BT1. Dette skjedde etter en serie gode resultater i legionellaprøvene, men dessverre viste det seg at uten kjemikaliebehandling fikk vi en ny fremvekst av legionellabakterier i vannforsyningen. Vi gjenopptok derfor kjemikalie-behandling av vannet, og nivået er på vei ned igjen. Dessverre er det slik at all vannforsyning inneholder legionellabakterier. Og i store lukkede rørsystemer som vårt så kan det utvikle seg større forekomster av legionellabakterien, dersom man ikke opprettholder kjemikalie-behandling. Det er kommuneoverlegen som pålegger oss å ha kontroll på spredning av legionellabakterier.

- **Ventilasjonsanlegg**

Vi har fire ventilasjonsanlegg til blokkene i sameiet og lokale ventilasjonsanlegg i rekkehus-seksjonen. Ventilasjonsanleggene i blokkene fungerte stabilt inntil det ble svært kaldt i været. Ising i varmeveksler og andre feil har bidratt til flere stopp på alle anlegg. Anleggene har fortløpende blitt startet opp igjen, men det ser ut til at vi trenger å gjennomføre noen flere tiltak i løpet av vår/sommer for å få bedre stabilitet på anlegget. Bl.a. må det skiftes gummilister rundt dører, da disse begynner å bli morkne. Men det kan ikke gjøres når det er kuldegrader eller vått ute, for da fester ikke listene seg til metallet.

- **Drift av garasje**

Service i garasjekjeller ble gjennomført i april og november. Vi hadde også en liten vinterservice i januar 2023. Det har i tillegg vært en del fortløpende service på enkeltplattformer. Servicene skyldes ofte utbrente kretskort.

Anlegget er fra 2013-2015, og den gang var de fleste biler mindre og lettere. Tyngre biler medfører større slitasje. I tillegg er det mye salt i snøen som renner av bilene, og dette bidrar til rustdannelser på plattformer og skinnegang. Vi har også hatt en del stans som følge av snø som faller ned fra bakre hjulbue på biler som rygger inn på plattform.

Vi minner om at biler som parkeres på plattformen ikke skal veie mer enn 2000 kg. og at alle biler skal kjøre med fronten inn på plattform.

- **Reparasjon i nedkjøring til garasjekjeller**

Høsten 2023 ble det foretatt utskiftning av rister og asfaltering i nedkjøring til garasjekjeller. Dette ble gjort i samarbeid med BT1 og BT2. Det ble også gjort forsøk på å ordne varmekabler i nedkjøringen nær porten. Dessverre lyktes ikke entreprenøren som var leid inn til jobben å fikse dette, noe som har medført oppsamling av snø og is ved porten.

- **EL-bil lading.**

I 2023 ble Flowe Charging overtatt av Elaway AS. Dette medførte en endring på måten strøm for Elbil-lading blir fakturert for brukerne. De som ønsker ladeboks, men som ikke har anskaffet dette ennå, kan kjøpe dette fra Elaway AS. Det gjør man ved å søke opp Søster Mathildes Gate 10-12 på Elaway's Boligportal. Den finner man på følgende lenke: <https://consumer.elaway.io/>.

- **Forlik med Bunde Bygg**

I 2023 fikk sameiet utbetalt kr. 350.000,- etter forlik med Bunde Bygg i 2022. Forliket gjaldt reklamasjon på bygningssmassen.

- **Utrykningsavtale med Brannvesenet.**

Vær oppmerksom på at sameiet ikke har en avtale om automatisk utrykning med Brannvesenet dersom brannalarmen går. Hvis brannalarmen utløses så vil brannvarslings-anlegget virke som normalt. **Men mistenker man at det er ett reelt branntilløp så må Brannvesenet varsles (ring 110).**

- **Brannvarslingsanlegg**

Sameiet har hatt en avtale i 2023 med Norsk Brannvern om håndtering av brannvern i sameiet. Vi har nå imidlertid valgt å inngå en avtale med Elotek om det samme. Fordelen med den nye avtalen er at Elotek kjenner brannvarslingsanlegget vårt bedre enn andre leverandører.

- **Varmtvannsproblem i deler av sameiet høsten 2023**

I september begynte vi å få rapporter om at det tok lang tid før det kom varmt vann i varmtvannsrør. Problemstillingen var svært sporadisk til å begynne med, men økte dessverre i hyppighet og varte lengre når problemet oppsto. Det ble byttet pumpe for vannforsyning i varmesentral, men dette ga ikke ønsket effekt. Dermed fikk vi rørlegger til å undersøke samtlige leiligheter som var berørt, uten at dette avslørte årsaken til varmtvannsproblemet. Neste tiltak var å sette inn tilbakeslagsventiler på 7 stigerør til varmtvanns-forsyningen. Dette viste seg å bidra til å redusere antall rammede leiligheter. Siste tiltak var å sette inn tilbakeslagsventil i leilighetene som fremdeles opplevde kaldt vann i varmtvannsrør. Dette ble løsningen på problemet. I utgangspunktet er det høyere trykk i kaldtvannsrørene enn i varmtvannsrør. Dette kan ha medført at varmt vann ble presset tilbake i rørene slik at de ble fylt opp med

kaldt vann. Ved å sette inn tilbakeslagsventiler løste vi problemet med at kaldt vann gikk i retur i varmtvannsrør. Vi ber sameiere om å være oppmerksom på at dersom det skal skiftes blandebatterier ved vasker eller i dusj, så må disse være av god standard. Det betyr at blandebatteriet må ha en innebygd tilbakeslagsventil som forhindrer overløp av kaldt vann til varmtvannsrør.

- **Dårlig varmeeffekt i radiatorer.**

I begynnelsen av desember kom det en kuldeperiode og mange sameiere opplevde at radiatorene ikke ga ønsket varmeeffekt. Det ble ikke funnet feil i varmesentral eller i forsyningen av fjernvarme fra Akershus Energi AS. Rørlegger konkluderte med at hele anlegget vil ha behov for en ny innregulering av fjernvarmeforsyningen til leilighetene i sameiet. Dette fordi forskjellige justeringer opp gjennom årene kan ha forårsaket ubalanse i anlegget. Da dette er et stort prosjekt som inkluderer samtlige leiligheter i SMG 10-20, valgte styret i første omgang å ta en innregulering «light». Det betyr at rørlegger foretok en justering på fjernvarmeventiler i kjeller til leiligheter i vårt sameie. Denne justeringen synes å ha hatt god effekt.

- **Opprydding uteområder.**

Vi har hatt flere runder med vaktmestertjenesten for en generell opprydding og vedlikehold av uteområdet.

- **Beplantning.**

Vi har fjernet tre trær mellom 10 og 12 da disse var delvis ødelagt/døde. Noe mer opprydding utføres til våren.

- **Søppelcontainere.**

Sameiet har inngått avtale med «Ren Dunk» om vedlikehold av søppelcontainere. Dette for å forhindre at det blir liggende for mye smuss i container som eventuelt kan skape vond lukt.

Dessverre opplever vi ofte at noen setter fra seg søppel utenfor containere. Dette er ikke lov, uansett hva søppelet består i. ROAF (Romerike Avfallsforedling) tar ikke med seg søppel som er plassert utenfor containere. Slik henstilling av søppel medfører ekstra kostnader for sameiet og må dekkes av fellesutgiftene.

I slutten av 2023 satte kommunen/ROAF opp en egen container for matavfall. Samtidig endret de tidspunkter for henting av avfallet.

- **Ny forsikringsavtale**

I mai 2023 inngikk Styret en avtale om ny forsikring av sameiet med Protector Forsikring ASA. Bakgrunnen for bytte av forsikringsselskap var at vi fikk en rimeligere forsikring med like gode vilkår.

- **Skadedyrbekjempelse**

Sameiet har også i 2023 hatt en avtale med Rentokil om ivaretagelse av feller for rotter og mus. Disse sjekkes og tømmes 4 ganger i året.

- **Trimrom**

Sammen med BT1 og BT2 eier vårt sameie ett trimrom i kjeller. Inngang til dette trimrommet er ved Søster Mathildes Gate 20B. For å komme til trimrommet må man gå gjennom garasjen. Porten mellom BT2 og BT3 kan låses opp med systemnøkkel. Rommet er ikke underlagt hyppig rengjøring, så brukere anbefales å ta med utstyr for å tørke av apparater før og etter bruk.

Fremtidige planer.

Styret vurderer å innhente ett tilbud fra en annen leverandør av TV og Internettaksess enn Telenor. Dette fordi vi mener Telenor har hatt en for høy prisutvikling på sin tjeneste.

Deler av sameiet har behov for å males.

Heisene trenger en ekstra oppgradering.

Fasadene i sameiet ser dessverre noe forfallent ut. Dette er noe Styret har en dialog med nabosameiene om å gjøre noe med, antageligvis i inneværende år.

I garasjen vill det trenges noen oppgraderinger og Styret planlegger å komme med forslag til hvordan dette skal håndteres.

Med det vedlikeholdsbehovet vi har, samt at vi har begrenset egenkapital – kan det bli aktuelt med en kapitalinnkreving i løpet av året.

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.

Sameiet fikk pr. 31/12-2023 en positiv egenkapital, etter ett bokført årsresultat på kr. 554.251,-. Det er viktig å huske på at 350.000,- av dette årsresultatet skyldes utbetaling fra Bunde Bygge etter forlik. Vår egenkapital var ved årsskiftet kr. 53.449,-.

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.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av utbygger, se note 2.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader på garasjeanlegget vårt.

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 53 449.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

Det er satt av kr 870 000 til drift og vedlikehold i 2023. Dette er kostnader til vedlikehold av garasjeanlegg, ventilasjonsanlegg, heiser, brannsikring, forebygging av legionella m.m.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er satt av totalt 1 076 000 kr til kommunale avgifter til Lørenskog Kommune. Det er basert på vedtatt økning fra kommunen i forhold fjorårets kostnader. Vi vil gjøre en vurdering om det er satt av nok midler når første halvår er fakturert ut. De reelle kostnadene for vann- og avløp for 2024 kan ikke fastsettes før i midten av mars 2024. Dessverre viser det seg at renovasjonsavgiften øker mer enn forventet og vil medføre ett behov for justering av felleskostnaden i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. 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 10-12 SE.

Lån

Søster Mathildes Gate 10-12 SE har ingen lån. OBOS-lånet 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 er basert på 4 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2024. Garasjeplassene økte med 150 kr per plass fra samme periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søster Mathildes Gate 10-12 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 uavhengighetsstandarter) 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.



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, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØSTER MATHILDES GATE 10-12 SAMEIE
ORG.NR. 914 878 802, KUNDENR. 7480

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 349 852	3 864 148	4 467 000	4 372 220
Ladeinntekter EL-bil		22 666	25 000	0	50 000
Andre inntekter	3	510 748	7 525	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 883 265	3 896 673	4 467 000	4 422 220
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-19 740
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-132 250	-127 145	-133 300	-140 000
Konsulenthonorar	7	-24 590	-69 034	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 015 455	-537 554	-540 000	-870 000
Forsikringer		-177 197	-165 284	-180 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-978 543	-1 037 961	-1 239 250	-1 076 000
Energi/fyring	10	-1 086 424	-1 183 647	-1 065 000	-1 070 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 092	-307 953	-336 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-454 729	-392 060	-377 600	-364 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 339 380	-3 943 237	-4 011 250	-4 169 240
DRIFTSRESULTAT		543 886	-46 564	455 750	252 980
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 235	17 315	17 000	0
Finanskostnader	13	-10 869	-22 874	-3 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 366	-5 559	14 000	0
ÅRSRESULTAT		554 251	-52 123	469 750	252 980
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		53 449	0		
Udekket tap		0	-52 123		
Reduksjon udekket tap		500 802	0		

SØSTER MATHILDES GATE 10-12 SAMEIE
ORG.NR. 914 878 802, KUNDENR. 7480

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		365	13 524
Kundefordringer		7 595	7 560
Forskuddsbetalte kostnader		110 696	110 890
Andre kortsiktige fordringer		0	47 909
Driftskonto OBOS-banken		450 375	0
SUM OMLØPSMIDLER		569 031	179 883
SUM EIENDELER		569 031	179 883
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		53 449	0
Udekket tap		0	-500 802
SUM EGENKAPITAL		53 449	-500 802
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	108 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	108 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 264	78 865
Leverandørgjeld		388 850	348 370
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	144 867
Påløpte renter		0	37
Annen kortsiktig gjeld	15	12 468	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 582	572 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 031	179 883
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.02.2024
 Styret i Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie

Hans-petter Engstrøm

Andre Roy
StrachanKristin
Gulbæk**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 397 668
Kabel-TV	341 360
Renovasjonsutgifter	337 824
Garasjeleie	276 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 352 852

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 349 852

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon strøm Elbilladere	35 713
Forlik	350 000
Erstatning	120 108
Regnskapskorrigeringer	-70
Erstatning P-plass	4 997
SUM ANDRE INNTEKTER	510 748

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 446
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-10 144
SUM KONSULENTHONORAR	-24 590

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 415
Drift/vedlikehold VVS	-140 727
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 039
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 296
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 083
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-450 966
Kostnader dugnader	-616
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 015 455

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-676 481
Renovasjonsavgift	-302 062
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-978 543

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-201 833
Fjernvarme	-884 592
SUM ENERGI / FYRING	-1 086 424

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 790
Driftsmateriell	-2 946
Vaktmestertjenester	-325 760
Vakthold	-79 831
Renhold ved firmaer	-1 167
Andre fremmede tjenester	-2 468
Trykksaker	-24 875
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 375
Telefon, annet	-2 883
Bank- og kortgebyr	-3 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 729

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 476
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 859
SUM FINANSINNTEKTER	21 235

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-3 639
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 230
SUM FINANSKOSTNADER	-10 869

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-231 000	
Nedbetalt tidligere	122 454	
Nedbetalt i år	108 546	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ladestasjon elbil	-12 468
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 468

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 26396275. 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 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 7480 Selskapsnavn: Søster Mathildes Gate 10-12 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 Mariann Engstrøm og Nina Strachan 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 140 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans-Petter Engstrøm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristin Gulbæk



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 10-12 SE

Organisasjonsnummer: 914878802

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Mariann Engstrøm og Nina Strachan er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

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: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Petter Engstrøm (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans-Petter Engstrøm

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Gulbæk (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Gulbæk

VEDTEKTER
for
SØSTER MATHILDES GATE 10-12 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
Endret 29.03.2017 (lagt til §23)

§ 1
Sameiet

Eiendommen gnr. 101 bnr. 76 i Lørenskog kommune er i overenstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger delt opp i 69 eierseksjoner, hvorav 68 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, terrasser og eksklusive hagearealer på bakkeplan 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.

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 garasjeseksjon. Garasjeseksjonen er en del av garasjeanlegget i underetasjen for hele prosjektet. Tilsvarende garasjeseksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene.

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

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

§ 4

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet 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 2 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 skjer i fellesskap med de øvrige eierseksjonssameiene.

Det påhviler garasjeeksjonen å besørge vedlikehold av fellesarealer som garasjeeksjonen har enerett til å bruke.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse 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

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.

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).

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av garasjeseksjonen alene.

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.

Utover ordinære felleskostnader og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et akonto beløp for varmtvann. Dette blir årlig avregnet.

§ 9 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.

§ 10 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.

§ 11 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 sjenanse 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.

§ 12 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært 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

§ 13 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 bare angår boligseksjonene eller fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som bare angår garasjeseksjonen eller fellesarealer som garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av garasjeseksjonen i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

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.

§ 14 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning 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.

§ 15 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.

§ 16 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.

§ 17 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.

§18

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 tinglysning 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). Tilsvarende garasjeseksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjeanlegget.

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.

§ 19

Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21
Registrering

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

§ 22
Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, dette for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg.

Kameraovervåkingen skal være i henhold datatilsynets retningslinjer

Husordensregler for sameiet Søster Mathildes gate 10-12

Vedtatt på Sameiermøte 27/4-2015

Revidert på årsmøtet 24/03-2022

1. Generelt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet, samt å sikre beboerne orden, ro, trivsel og hygge i hjemmene. Styret mener at dette best ivaretas ved at regler vedtatt av sameierne blir etterfulgt av den enkelte og at alle opptrer hensynsfullt og respektfullt i forhold til hverandre.

Eierne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og meldinger fra Styret, evt. forretningsfører til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer.

Vesentlige brudd på husordensregler, herunder også vedtekter kan føre til oppsigelse av å eie seksjon i Sameiet Søster Mathildes Gate 10-12. Som vesentlig brudd regnes også blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Almennelige husordensregler

2.1 Alle som ferdes på området, må benytte Sameiets eiendeler og uteområder på en hensynsfull måte.

Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt. Lekeapparatene er for sameiets beboere og deres eventuelt besøkende.

2.2 Sykling, lek eller annen aktivitet må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger. Ballspill er ikke tillatt på fellesarealer.

2.3 Postkasse og dørskilt skal ha standardskilt med beboers navn.

2.4 Tilgrising i trapperom, garasjer og på sameiets områder forøvrig er ikke tillatt.

2.5 Trimrommet som stilles til disposisjon for sameiets beboere i bygg A skal holdes i orden og treningsutstyr skal ryddes og tørkes av etter hvert bruk. Det er kun tillatt med innesko i trimrommet. Barn under 15 år har ikke tilgang til rommet uten foresatte.

2.6 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, heller ikke tillatt med røyking i garasjeanlegg eller andre fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassflasker, bensin eller annet tilsvarende brannfarlig materiale i bod eller garasjeanlegget.

2.7 Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til nabo

2.8 Foreldre er ansvarlige for enhver skade, hæverk eller ulempe som deres barn forvolder på sameiets eiendom og verdier.

2.9 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller tepper.

2.10 Utgangsdører, dører til trimrom og fellesareal med låsbare dører skal alltid være låst for å hindre uvedkommende adgang. Alle dører til felles areal skal også være lukket da disse områdene har lys eller bevegelsessensorer som sparer strømuttergifter for Sameiet.

2.11 Fellesområder skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler eller annet uten styrets godkjenning. Bildekk og sykler skal oppbevares i bod eller på sykkelstativer ute.

3. Ro i leiligheten

3.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattevile fra kl. 23.00.-07.00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, skriking, høyrøstet sang og musikk må unngås.

3.2 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22.00. på hverdager, eller etter kl. 18.00. på lørdager, og ikke på søndag/helligdager. Det er heller ikke lov med banking, boring og snekring dagen før helligdager herunder dagen før julaften, nyttårsaften og 17. mai.

3.3 Ved større sammenkomster, fester og støyende arbeid skal naboer varsles med minimum 1 uke i forkant.

3.4 Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen som kan sjenerere andre beboere, er ikke tillatt før det er innhentet særskilt tillatelse fra Styret og øvrige seksjonseiere over, under og ved siden av. Styret vurderer i hver enkel søknad om det må innhentes tillatelse fra alle i oppgangen

.

4. Bruk av boligen

4.1 Vask og spyling av balkonger må gjøres med forsiktighet for å unngå vannskader.

4.2 Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

4.3 Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er selv ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

4.4 Innvendig vedlikehold av seksjonen er sameierens ansvar. Dette gjelder og egne boder, garasjeplass o.l. samt terrassens innside inkl. vegg, vinduer og balkong dør. Dersom sameiere unnlater å gjennomføre pålagte vedlikehold, vil styret rekvirere fagfolk til å utføre oppdraget for sameierens regning.

4.5 Ved plutselig rørbrudd eller annen lekkasje skal stoppekran i leiligheten stenges. Ved lengre fravær må stoppekran stenges. Uregelmessigheter ved kraner, bad, klosett og radiatorer etc. skal omgående repareres. Ting som kan forårsake tilstopning må ikke kastes i toalettet. Ved tilstopning forårsaket utover normalt bruk vil eier bli stilt økonomisk ansvarlig.

4.6 Styret administrerer utskifting av filtre i rekkehusleilighetene. Utgiftene til dette tas fra innbetalte felleskostnader.

4.7 Kjøkkenvifter må ha filter. Sameier/eier av leiligheten er ansvarlig for at filter rengjøres/skiftes regelmessig slik at det ikke oppstår fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å tilstoppe eller endre inntak/utsug av ventilasjonen i leiligheten. Heller ikke må sprinkelanlegg og røykdetektorer endres i leiligheten fra slik de var klargjort før innflytting. Forsøk på endring av dette kan medføre fare for skade av leilighet og brannutrykning. Selvforskyldt skade eller utrykning fra brannvesenet belastes eier av leiligheten.

4.8 Lufting av leilighet må ikke skje ut mot oppgang.

4.9 Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller andre gjenstander på vegger ved dører eller i oppganger.

4.10 Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trapp i underetasjen. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i oppgangene som kan hindre ferdsel ved eventuell evakuering fra leilighetene. Ved evakuering må leilighetsdøren lukkes.

4.11 Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, hvitevarer, o.lign. på en slik måte at det er til sjenanse for naboer slik at sameiets estetiske uttrykk forringes.

5. Husdyrhold

5.1 Det gis tillatelse til anskaffelse av hunder og katter i Sameiet forutsatt at de holdes innendørs, evt. leies i bånd og at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eksotiske dyr er strengt forbudt.

5.2 Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på markterrasser, balkong for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere gjennom for eksempel gjøing/bjeffing.

Dyr skal alltid føres i bånd på Sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasse/lekeplass. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres balkonger.

Lufting av dyr må kun skje utenfor Sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Sameiets område, må dette øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når Styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen Sameiet eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

6. Kjøring, parkering og garasjeanlegg

6.1 Uteområdene er i utgangspunktet å regne som bilfrie. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Det er derfor ikke tillatt med parkering på sameiets uteområder. Sameiet ved styret kan uten varsel kreve borttauing for bileiers regning.

6.2 Det er plasser for gjesteparkering i garasjen som kan benyttes mot betaling. Priser finnes på automaten.

6.3 Det er absolutt ikke tillatt å parkere på en plass som ikke er blitt tildelt uansett årsak, eller å parkere på en slik måte at beboer ikke får kjørt ut/inn til sin plass.

6.4 Det er ikke tillatt å vaske biler, motorsykler, hengere etc. i garasjeområdet eller på Sameiets uteområder

6.5 Det er ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander som for eksempel dekk, sykler osv. i garasjeanlegget. Der skal det kun stå biler, motorsykler eller scootere for funksjonshemmede. Alt annet vil bli fjernet på seksjonseieren sin regning.

7. Antenner

Det tillates ikke oppsetting av antenner generelt, herunder også parabolantenner.

8. Avfall

8.1 Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er oppsatt containere for restavfall, papir/papp og glass/aluminium.

Avfall som ikke får plass i container, må ikke settes på utsiden av disse uansett årsak.

Spesialavfall som olje, maling, kjemikalier og bilbatterier o.lign. skal leveres til stasjoner for retur av spesialavfall.

8.2 Det er ikke tillatt å oppbevare papir, søppel eller annet brennbart materiale ved inngangsdør.

9. Brann

9.1 Sprinkelanlegg og røykdetektorer er montert i alle leiligheter. Ved røykutvikling vil brannvarsling utløses. Dersom brannalarm utløses skal leiligheter evakueres, og brannvesenet varsles pr telefon (110).

9.2. Den enkelte seksjonseier skaffer selv brannslukningsapparat eller påser at brannslange er i forskriftsmessig stand, samt ivaretar nødvendig vedlikehold av dette.

10. Utleie

10.1 Utleieforhold må rapporteres skriftlig til styret eller forretningsfører før innflytting. Rapporten skal omfatte samtlige leietageres fulle navn og oppgave over leieforholdets varighet. Ved utleie skal kopi av leiekontrakt vedlegges meldingen

10.2 Eierne pålegges å gjøre leietagere kjent med husordensreglene og den informasjon som kommer fra styret.

10.3 Ved utleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, likeledes økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

10.4 Sameier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning videreformidler til sameier informasjon gitt fra styret gjennom skriv eller oppslag til beboerne. Dog blir innkalling til og referater fra års- og sameiermøter sendt pr. post og/eller epost.

10.5 Sameier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon/leilighet, også når den er ubebodd. Hvis ikke annen person eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier ikke enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder Styret seg rett til å ta seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, eksempelvis ved vannlekkasjer.

Hvis slikt inngrep foretas, sikres leiligheten etterpå og sameier varsles pr. brev. Utgifter som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren og dennes innboforsikring. Evt. egenandeler for forhold som faller inn under pkt. 2 belastes den berørte sameier.

11. Endring av husordensreglene

11.1 Husordensreglene kan endres av sameiet på Sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

11.2 Alle saker som ønskes behandlet av Styret skal meldes skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 12B - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	1 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 134 elever, 10 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	27 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	25 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 4.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

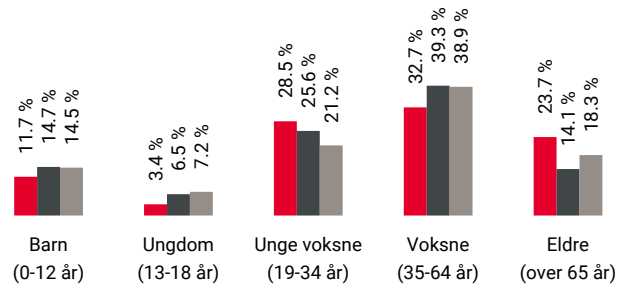
Veldig trygt 79/100



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

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Triaden PostNord	4 min 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 naboeene 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 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Triaden sportssenter Squash	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.7 km
🚴 Mudo Lørenskog	4 min 🚶
🚴 SATS Triaden	4 min 🚶

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

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

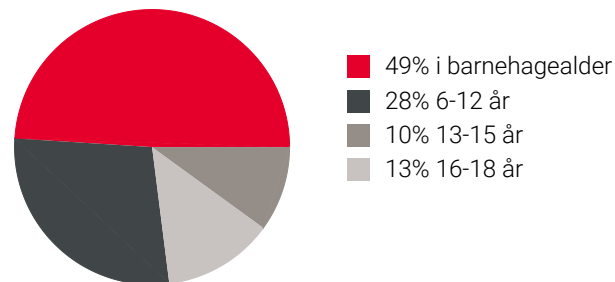
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	3 min 🚶
📦 Boots apotek Triaden	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%



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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyd med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 12B
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre