



aktiv.

Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG

**4-roms selveier hjørneleilighet 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 5 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 423 490,-  
**Selger:** Gamleveien 80 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 95/100 kvm  
**Tomtstr.:** 2246.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 76  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1106240151

# 4-roms selveier hjørneleilighet fra 2015. Heis, garasjeplass og balkong. Felles varme og

Velkommen til Søster Mathildes gate 12B! En lekker 4-roms selveierleilighet fra 2015. Plassert på hjørnet i tredje etasje med heis, gjennomgående planløsning og en solrik, overbygd balkong. Leiligheten har en sentral beliggenhet, så her kan du på få minutter gå til barnehage, skole, kjøpesenter, matbutikker, treningssenter og andre fasiliteter. Bussholdeplassen finner du rett 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 med elbil lader og en romslig kjellerbod.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	62
Vedtekter .....	67
Husordensregler .....	76
Protokoll fra årsmøtet 2024 .....	81
Innkalling til årsmøtet 2024 .....	83
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

3. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bod, bad, toalettrom og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2246.5 m<sup>2</sup>

### 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 ligger også rett ved og er under utbygging, noe som 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 byggate. 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.

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.

## **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 og borettslaget får egen barnehage i et senere byggetrinn.

**Offentlig kommunikasjon**

Fra Lørenskog stasjon går det tog til/fra Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S. Leiligheten er derfor perfekt for pendlere til OSL Gardermoen (ca. 30 min) og Oslo (ca 15 min).

**Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med fasadeplater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Overbygget terrasse. Betongkonstruksjon. Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 05.11.2024 og rapportdato 02.12.2024, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Verditakst**

Kr 5 300 000

**Innhold**

Planløsning

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

bod.

Annet: Kjellerbod.

#### Kort fortalt

- Lys 4-roms selveierleilighet
- Bygget ble oppført i 2015
- Gjennomgående planløsning
- Svært sentral beliggenhet
- Parkering på garasjeplass
- Overbygd balkong ved stuen
- Dørcalling montert i entré
- Kjøkkenet er i åpen løsning
- Stor stue med gode vinduer
- Flislagt bad med dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Ekstra wc-rom vegg-i-vegg
- Leiligheten har tre soverom
- Alle soverom har hvite skap
- 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 vindufalter for både optimale lysforhold og behagelig atmosfære. På den ene siden av rommet er det utgang til en overbygd balkong. Kombinasjonen av parkett, hvite spotter i himling og lyse vegger gjør stuen enkel å innrede etter egen smak og stil. I tillegg er det god plass til både sofagruppe, spisebord og tv-møblement.

#### Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har både et 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 både veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare fronter i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

#### Toalettrom

Toalettrommet er holdt i samme delikate design som badet og har flislagte overflater i samme stil, og downlights i himlingen. Toalettrommet er for øvrig utstyrt med veggmontert toalett, veggmontert servant og speil med belysning i overkant.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har tre pene soverom som alle har adkomst fra entreen. Soverommene er lyse og innbydende med parkett, hvite vegger og garderobeskap med glatte, hvite fronter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og ligger tilknyttet et eget garderoberom. Ekstra lagringsplass er i en bod innenfor garderoberommet og i en tilhørende 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:

Utvendig > Dører: Det er avvik på hovedytterdør: Synlig slitasje av maling på dørblad.

Innvendig > Overflater: Det er avvik: Stedvis noe merker i parkett er synlig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er noe mørke flekker på veggfliser inne i dusjsonen.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### 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.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i felles garasjeanlegg. Leiligheten har parkeringsplass langs vegg, plass nr 127. Plassen er tilrettelagt med infrastruktur for lader til elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

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**

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostnader.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### **Info vannavgift**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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

**Eierbrøk**

950/54580

## Sameiet

**Sameienavn**

Gamleveien 80 AS

**Organisasjonsnummer**

916492758

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 76, seksjonsnummer 18 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 brukstillatelse 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

Ikrafttredelse: 15.03.2023

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser og retningslinjer vedtatt 15.03.2023.pdf](https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf)

Delarealer:

Delareal: 2 404 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner:

Id: 2003007

Navn: Skårer Vest

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2003

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf)

Delarealer:

Delareal: 2 390 m

Formål: Annet kombinert formål

Feltnavn: Delfelt 9

Utdyp.: Kombinert formål

----

Id: 1986002

Navn: Kryss Gamleveien-Nordliveien

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 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

Ikrafttredelse: 05.05.2008

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7051/32-15-03\\_Bestemmelser.pdf](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 panterrett 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](http://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**

5 290 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

133 490 (Omkostninger totalt)

143 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 423 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 436 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 133 490

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes 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 13 500,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger (3 000,-), forretningsførerinformasjon (5 000,-), pantdokument med urådighet (500,-), fotograf (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt



Øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Alexander Søvik

Eiendomsmegler MNEF

alexander.sovik@aktiv.no

Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

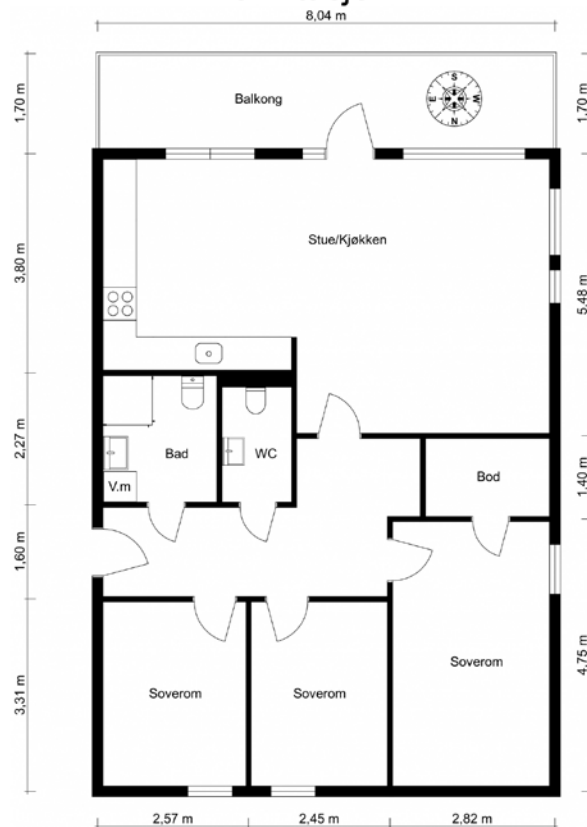
Tlf: 648 08 005

**Salgsoppgavedato**

02.12.2024



## Søster Mathildes gate 12 B 3. Etasje



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

















Med adkomst fra  
stuen kommer man ut til en  
overbygget balkong på hele  
14 kvm.























Leiligheten har plass nr 127. Tilrettelagt med infrastruktur for lader.



Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og er markert med pil.















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Søster Mathildes gate 12 B, 1461 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 101, bnr. 76, snr. 42

## Markedsverdi

**5 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 18925-1631

Referansenummer: TK1448

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Paul Magnus  
Sundal



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 fasadeplater. 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. Bygningen har malt hovedytterdør. Overbygget terrasse. 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.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
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 30 mm fra underkant dørterskel. Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på vegger og fliser på gulv. Vegghengt servant og vegghengt toalett med innebygget susterne.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det var litt fukt i skap befaringsdagen. Dette er utbedret av rørlegger. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Etablert radiatorer for oppvarming. Sikringssskap 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 bygningsssakkyndig 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	100 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

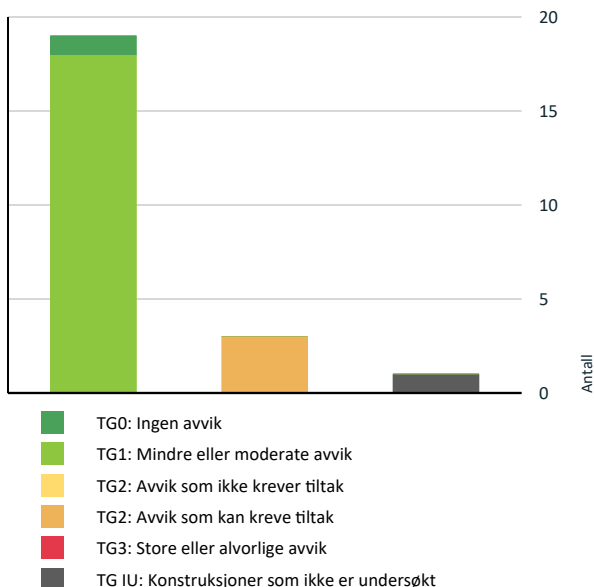
[Gå til side](#)

### **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.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [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 > 3. Etasje > Bad > 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.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje av maling på dørblad

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male dør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse. 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.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 🕒 TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe merker i parkett er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må utbedres for å lukke avviket.

### 🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 🕒 TG 1 Radon

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

### 🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via CE-godkjent kabinbad.



### 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mørke flekker på veggfliser inne 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.



## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

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

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn og etablert komfyrvakt.



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TGI1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTROM

### TGI1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på vegger og fliser på gulv. Vegghengt servant og vegghengt toalett med innebygget susterne.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TGI1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det var litt fukt i skap befaringsdagen. Dette er utbedret av rørlegger.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

Etablert radiatorer for oppvarming.

## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap 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)?



# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

## Generell kommentar

Innholdsfortegnelse skal etableres før salg.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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 brannslukkingsutstyr 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**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 5 300 000

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

5 300 000

## Konklusjon markedsverdi

5 300 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søster Mathildes gate 3 ,1461 LØRENSKOG 90 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	22-10-2023	5 200 000	<b>5 050 000</b>	4 000	5 054 000	<b>56 156</b>
2 Søster Mathildes gate 14B ,1461 LØRENSKOG 91 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	10-07-2023	4 900 000	<b>4 750 000</b>	4 000	4 754 000	<b>52 242</b>
3 Søster Mathildes gate 5 ,1461 LØRENSKOG 89 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	17-12-2023	4 550 000	<b>4 570 000</b>	6 519	4 576 519	<b>51 422</b>
4 Søster Mathildes gate 3 ,1461 LØRENSKOG 89 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	04-10-2023	4 500 000	<b>4 250 000</b>	4 000	4 254 000	<b>47 798</b>

### 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.	70 128
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	95			95	14
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### 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 byggeteknisk 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	91	4



---

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod i leiligheten er benevnt som S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	76		42	2247 m <sup>2</sup>	Felles eiet tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Søster Mathildes gate 12 B

### Hjemmelshaver

Gamleveien 80 AS

### Boligselskap

Søster Mathildes Gate 10-  
12 Sameie

### Eierandel

950 / 54580

### Organisasjonsnr

914878802

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Lørenskog. I gangavstand finner du flere senter, matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter.

### 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 regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Fellesareal opparbeidet med grøntarealer og lekeplasser.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
18 492 000	2017

## Forsikring

<b>Selskap</b> PROTECTOR FORSIKRING	<b>Avtalenr</b> 26396275	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
--	-----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

### 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			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/TK1448>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørumsand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1106240151	
<b>Selger 1 navn</b>	
Paul Magnus Sundal	
<b>Gateadresse</b>	
Søster Mathildes gate 12B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØRENSKOG	1461
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gamleveien 80 AS
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106240151

## 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

Initialer selger: PMS

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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: 1106240151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Magnus Sundal	f5820ca9bf0256d95bbe4d7 b6604aeeb9e77cd1d	22.11.2024 11:14:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240151

- 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>



**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 (realservitutt) 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 sameiemøte 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 à 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 forsikringskader 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 e.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 tinglysing av gjensidige bruksretter i utomhusarealene. Dette kan bli gjennomført etter at hele prosjektet er ferdig utbygget (gjelder alle eventuelle byggetrinn).

#### Garasjeanlegg

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

**§ 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 tinglysning 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 hærverk, 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 garasjelegger eller andre fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassflasker, bensin eller annet tilsvarende brannfarlig materiale i bod eller garasjelegget.

**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, hærverk 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 nattero fra kl. 23.00.-07.00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, skriking, høyroestet 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 tilstopping må ikke kastes i toalettet. Ved tilstopping 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** Eieren 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 viderefremmer 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.

# 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



# 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](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](mailto: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 utskifning 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 bygningsmassen.
- **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 containere 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads '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
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 883 265</b>	<b>3 896 673</b>	<b>4 467 000</b>	<b>4 422 220</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 339 380</b>	<b>-3 943 237</b>	<b>-4 011 250</b>	<b>-4 169 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>543 886</b>	<b>-46 564</b>	<b>455 750</b>	<b>252 980</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 235	17 315	17 000	0
Finanskostnader	13	-10 869	-22 874	-3 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 366</b>	<b>-5 559</b>	<b>14 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>554 251</b>	<b>-52 123</b>	<b>469 750</b>	<b>252 980</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>569 031</b>	<b>179 883</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 031</b>	<b>179 883</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		53 449	0
Udekket tap		0	-500 802
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 449</b>	<b>-500 802</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	108 546
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>108 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>515 582</b>	<b>572 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>569 031</b>	<b>179 883</b>
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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 352 852</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 349 852</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 590</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 015 455</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-676 481
Renovasjonsavgift	-302 062
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-978 543</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-454 729</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

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

**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
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ladestasjon elbil	-12 468	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-12 468</b>

## **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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mariann Engstrøm og Nina Strachan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Søster Mathildes gate 12B

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	1 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.7 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 0.7 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	7 min 4.5 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

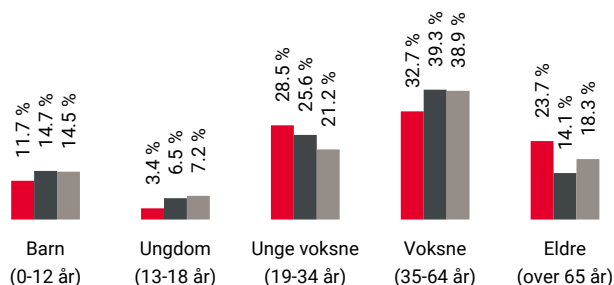
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.3 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Triaden sportssenter Squash	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.»

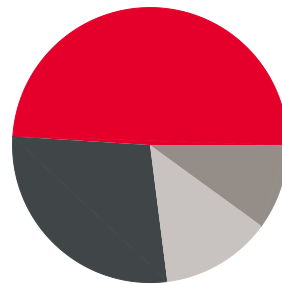
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min
Triaden Apotek	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 49% i barnehagealder  
■ 28% 6-12 år  
■ 10% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 **PLUSS**

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 fornøyde 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](http://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](mailto: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 gis.
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre