

aktiv.



Søster Mathildes gate 18H, 1461 LØRENSKOG

**Lys og lekker 2-roms  
selveierleilighet fra 2013 i 2.etasje  
med fransk balkong. Mulighet for  
kjøp av parkering.**



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 2 970 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 46 558,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 016 558,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 475,-  
**Selger:** Kjelsås Invest AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 44/44 kvm  
**Tomtstr.:** 3627.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 190  
**Snr.** 68  
**Oppdragsnr.:** 1106240269

# Lys og lekker 2-roms selveierleilighet fra 2013 i 2.etasje med fransk balkong.

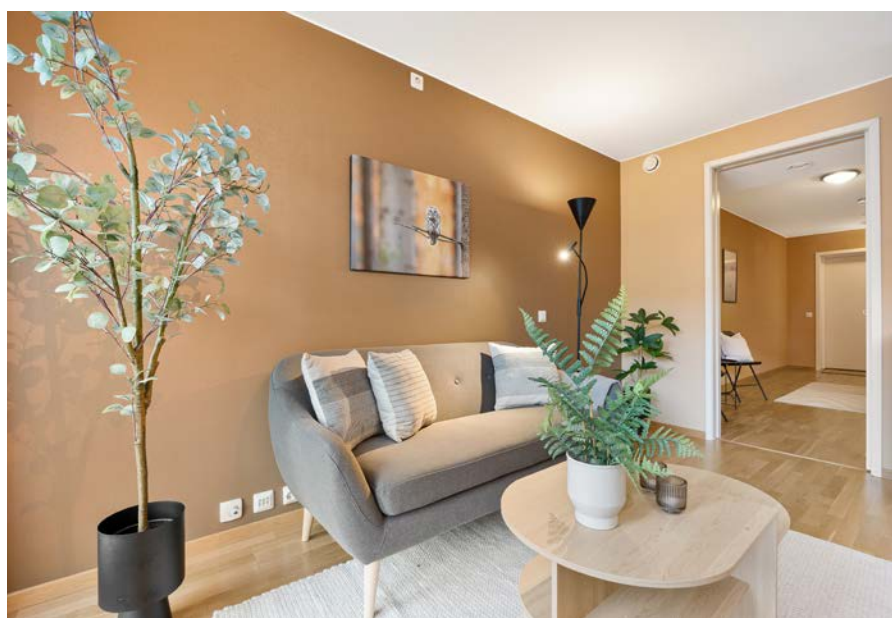
Velkommen til Søster Mathildes Gate 18H. En herlig 2-roms selveierleilighet fra 2013 med fransk balkong.

Her får man en god og arealeffektiv planløsning. Leiligheten ble malt i tidsriktige farger i 2024 og holder en fin standard i alle rom. Det er fjernvarme i leiligheten som betales a-konto via felleskostnader. Med åpen løsning mellom stue og kjøkken får man en fin og sosial sone. Kjøkkeninnredning fra Blom med pene hvite fronter. Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet.

Mulighet for å kjøpe parkering langs vegg i felles garasjeanlegg til kr 250 000,-

Leiligheten har kjellerbod på ca. 5 kvm.

Sentrumsnært til alle typer fasiliteter, alt fra kafeer, butikksenter og offentlig kommunikasjon. Like ved finner du Traiden kjøpesenter med et godt utvalg butikker og serveringssteder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	57
Nabolagsprofil .....	62
Vedtekter .....	65
Husordensregler .....	74
Innkalling til årsmøtet 2024 .....	80
Protokoll fra årsmøte 2024 .....	103
Boligopplysninger fra forretningsfører .....	106
Energimerking .....	110
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

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

#### 2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3627.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet grøntarealer, beplantning 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 kartskisse.

#### **Bebyggelsen**

Nærområdet består av leilighetsbygg og nærings- og sentrumseiendommer.

#### **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**

Leiligheten er bygget 2013 og bygget etter forskrift fra 2010. Bygget er ført opp i trekonstruksjon. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader av trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Etablert tofløyet terrassedør i stue til fransk balkong med glassrekkverk.

### **Verditakst**

Kr 3 000 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet komfyrvakt, Rep ringeklokke

Arbeid utført av Kontakt El-installasjon AS

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

Nei

### **Innhold**

Planløsning

Entré, soverom, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten har en sportsbod i kjeller,

Kort fortalt

- Lys 2-roms selveierleilighet
- Bygget ble oppført i 2013
- Leiligheten er nymalt i 2024

- God og arealeffektiv planløsning
- Svært sentral beliggenhet
- Mulighet til å kjøpe garasjeplass for 250 000,-
- Overbygd balkong ved stuen
- Dørcalling montert i entré
- Kjøkken og stue i åpen løsning
- Flislagt bad med dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom
- Mer lagringsplass i kjellerbod
- Felles varme og varmtvann
- Seriekoblede røykvarslere
- Felles brannvarslingsanlegg

#### Overflater

Gulv: Innvendig er det 3-stavs parkett.

Vegger: Veggene har malte flater (malt i 2024).

Himlinger: Innvendige tak har malte flater.

#### Entré

Leiligheten ligger i byggets andre 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 veggene er malt i en lun veggfarge. I entreen er det fin plass til garderobeløsning. Dørcalling er praktisk montert på veggen ved siden inngangsdøren.

#### Stue og kjøkken

Med åpen løsning mellom stue og kjøkken får man en fin og sosial sone. Det er god plass i stuen til både sofagruppe og spisebord. Med store vindusflater, samt fransk balkong så er det rikelig med innslipp av lys til rommet.

Kjøkkenet er fra Blum og har glatte, hvite fronter. Benkeplate i mørk laminat gir en fin kontrast til det ellers lyse kjøkkenet. Det er avsatt plass til kjøleskap, samt integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg.

#### Bad

Leiligheten har et romslig og pent flislagt baderom. Gulvet i baderom har behagelig gulvvarme med varmekabler. 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.

#### Soverom

Leiligheten har et lyst og innbydende soverom med parkett på gulv og vegger som er malt i en behagelig nyanse. Rommet har garderobeskap med glatte, hvite fronter. Her

er det plass til dobbeltseng og det er to dører inn fra gangen slik at man kommer til på begge sider av sengen. Ekstra lagringsplass er i en tilhørende kjellerbod.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Noe synlig hakk og slitasje av parkett i entre og stuedel.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er skade på lamineringen på dørbladet til badromsdør.

Ingen forhold ved leiligheten har fått TG3.

### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
det har badromskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En badromskabin 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.

### **Innbo og løsøre**

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



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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er mulighet til å kjøpe parkeringsplass nr. 222 som ligger langs vegg. Plassen er klargjort med infrastruktur til el-lader. Parkeringsplassen koster 250 000,- 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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme - Oppvarming via radiatorer. Varmekabler på bad.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 970 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

**Formuesverdi primær**

Kr 783 499

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 133 994

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

390/63990

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkl. forretningsførsel, TV/bredbånd, felles byggforsikring, betjening av fellesgjeld, drift og vedlikehold av sameiet.

Herav:

Felleskostnader 3.014,-

TV/bredbånd 461,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 475

**Andel Fellesgjeld**

Kr 46 558

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

11.11.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Renter og avdrag er pr. dd. kr 513,- for denne seksjonen.

## Sameiet

**Sameienavn**

Søster Mathildes gate 16-20 Sameie

**Organisasjonsnummer**

912517551

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. to type A lån med flytende rente og term pr. år er 12:

- OBOS01-98207951498 på kroner 1 339 166,-. Restløpetid er 26 år og 9 måneder.

Rente (11.11.2024) 7,20%.

- OBOS03-98208309129 på kroner 4 856 700,-. Restløpetid er 9 år og 6 måneder.

Rente (11.11.2024) 7,30%.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av Sameiets dyreholderklæring.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 190, seksjonsnummer 68 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:

3222/101/190/76:

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:190

Gjelder denne registerenheten med flere



05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Bruksrett  
Gjelder 55 sportsboder og adkomst til disse.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:190  
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:190  
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:190  
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:190  
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:190  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015435 - 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

16.08.2013 - Dokumentnr: 684001 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 76  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 390/63990

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Søster Mathildes gate 16 C-20 E gnr 101 bnr 190 - Blokk A byggetrinn 1 datert 30.09.2013. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: de få gjenstående arbeider er av mindre betydning iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.09.2013.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings og arealplaner**

Avsatt i kommeplaner: Skårer Vest, boligbebyggelse - nåværende ikrafttredelse 15.03.2023.

Avsatt til regulering: Skårer Vest, annet kombinert formål og gangvei ikrafttredelse 11.09.2003.

Avsatt i bebyggelsesplaner: Skårer vest - delområde 9: Felles grøntareal og boliger ikrafttredelse 05.05.2008.

Avsatt i bebyggelsesplaner: Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10: Gang-/sykkelvei ikrafttredelse 22.11.2004.

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

Ved utleie plikter utleier å gjøre leietaker kjent med husordensregler og den informasjon som kommer fra styret.

**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.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# 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.

## Budgivning

## Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## **Hvitvaskingsreglene**

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

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en



egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Oppdragsansvarlig**

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.sovik@aktiv.no](mailto:alexander.sovik@aktiv.no)  
Tlf: 982 39 649

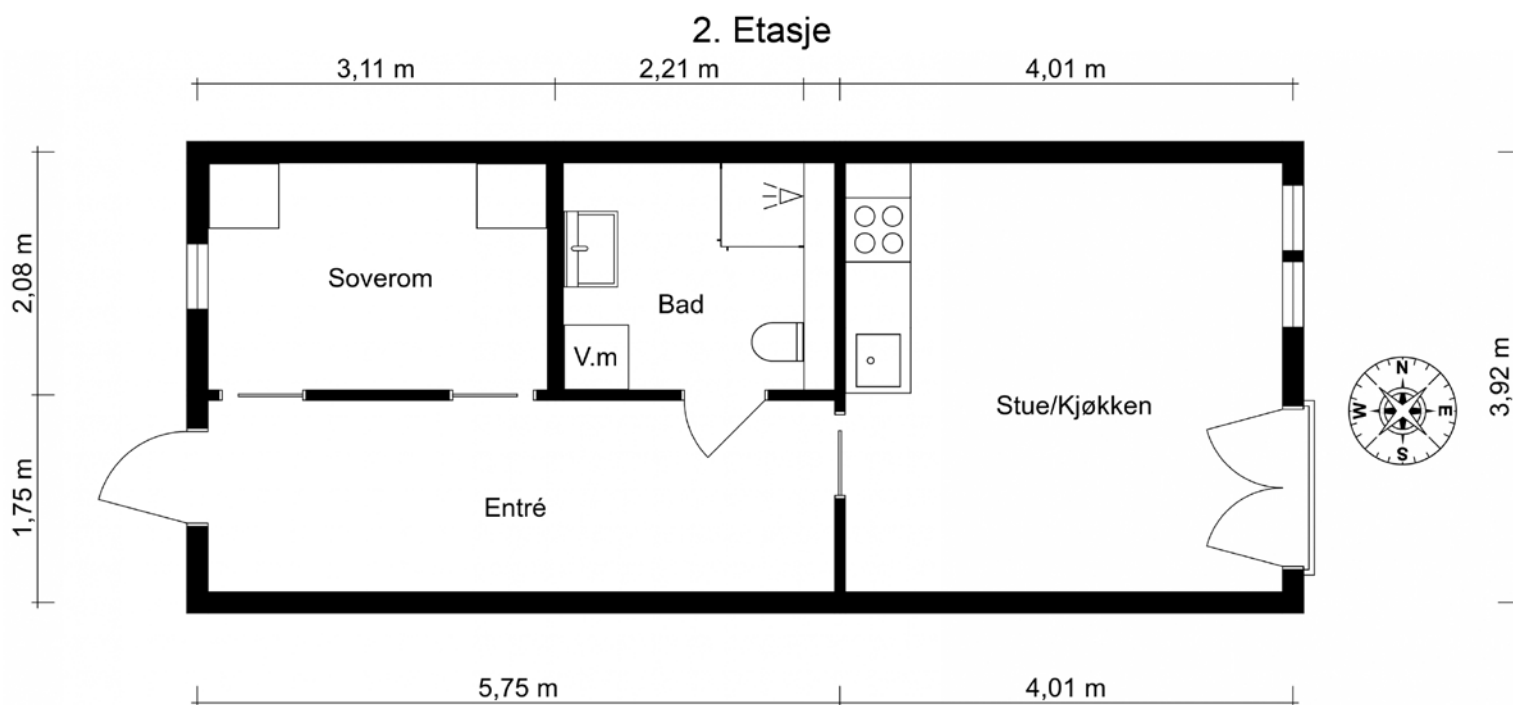
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

### **Salgsoppgavedato**

26.11.2024



## Søster Mathildes gate 18 H



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































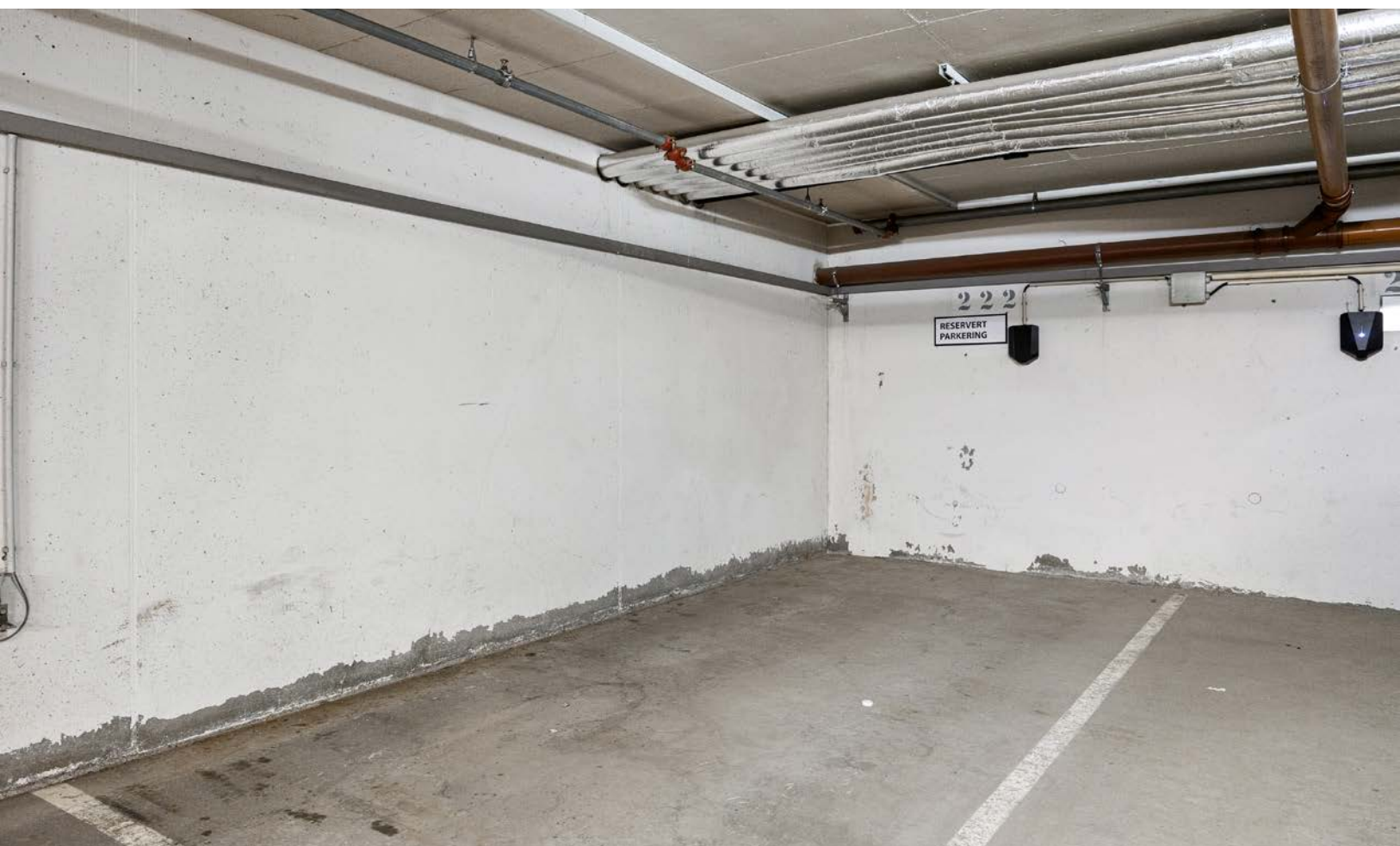








Bildet nede viser  
parkeringsplass som kan  
kjøpes for 250 000,- Plassen  
er klargjort med infrastruktur  
til elbillader.

























# Vedlegg

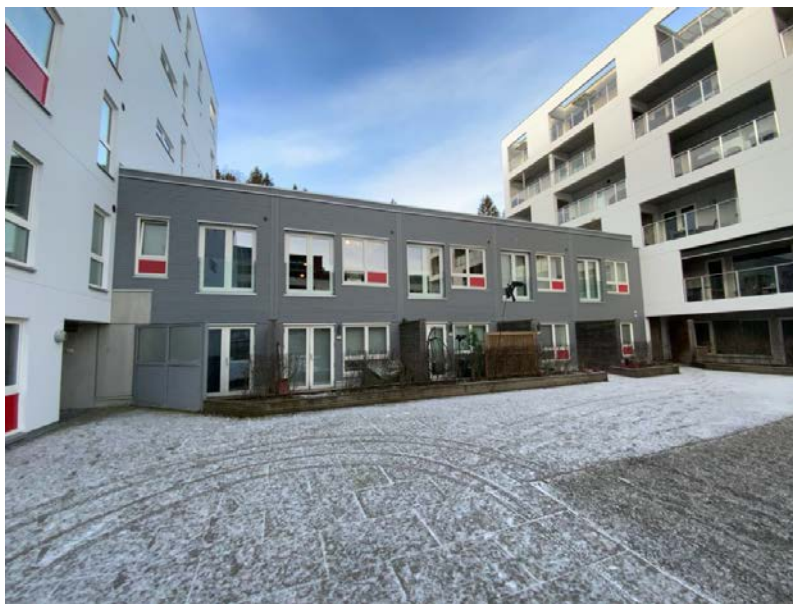
# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Søster Mathildes gate 18 H, 1461 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 101, bnr. 190, snr. 68

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 18925-1641

Referansenummer: GU6291

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kjelsås Invest AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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, annek, 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 2013 og bygget etter forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført oppført med trekonstruksjon. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader av trekledning. 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: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Etablert tofløyet terrassedør i stue til fransk balkong med glassrekkverk. 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.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med velysning, veggmontert toalett, innfelttbare dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. 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 Blum innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 bygnings sakkyndig 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. Etablert brannslange i underskap kjøkkenet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

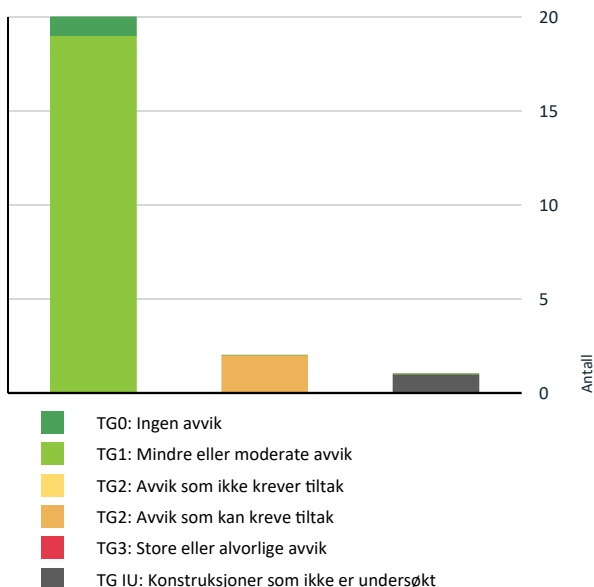
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2013

### 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

### 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### 1 TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

### 1 TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

Etablert tofløyet terrassedør i stue til fransk balkong med glassrekkverk.

### 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.

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

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

### Vurdering av avvik:

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

Noe synlig hakk og slitasje av parkett i entre og stuedel.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 1 TG 1 Radon

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

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på lamineringen på dørbladet til baderomsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørblad må skiftes for å lukke avviket.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra underkant dørterskel.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med velysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU 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 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

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

# Tilstandsrapport



## **TG 1** Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## **TG 1** Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## **TG 1** Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## **TG 1** Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer.

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

Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak. Etablert brannslange i underskap kjøkken.

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

44 m<sup>2</sup>/39 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 000 000

Frdrag for andel felles gjeld - 11 111

## Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

## 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 10H ,1461 LØRENSKOG 38 m <sup>2</sup> 2015 1 sov	17-07-2024	3 100 000	<b>3 120 000</b>		3 120 000	<b>82 105</b>
2 Søster Mathildes gate 16G ,1461 LØRENSKOG 38 m <sup>2</sup> 2013 1 sov	01-10-2024	3 090 000	<b>2 900 000</b>	44 585	2 944 585	<b>77 489</b>
3 Søster Mathildes gate 10E ,1461 LØRENSKOG 39 m <sup>2</sup> 2015 1 sov	13-08-2024	3 150 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>74 359</b>
4 Søster Mathildes gate 14H ,1461 LØRENSKOG 39 m <sup>2</sup> 2013 1 sov	02-06-2024	2 840 000	<b>2 830 000</b>		2 830 000	<b>72 564</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.	41 700
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>41 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 310 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 310 000</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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</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)		
2. Etasje	39			39	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>39</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		
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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	39	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	190		68	3628 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt.	Eiet

### Adresse

Søster Mathildes gate 18 H

### Hjemmelshaver

Kjelsås Invest AS

### Boligselskap

Søster Mathildes Gate 16-  
20 Sameie

### Eierandel

390 / 63990

### Forretningsfører

USBL

### Organisasjonsnr

912517551

### Felles gjeld:

Kr. 11 111 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er plassert med kort avstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og et bredt utvalg av handelsmuligheter på Triaden storsenter samt flere dagligvarebutikker i nærheten. For rekreasjon finnes Østmarka i nærheten.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med grøntarealer, beplantning og lekeplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent



### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
21 831 000	2017

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	Ikke opplyst			

#### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			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/GU6291>

## 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>	
1106240269	
<b>Selger 1 navn</b>	
Knut Bunde	
<b>Gateadresse</b>	
Søster Mathildes gate 18H	
<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	Kjelsås Invest AS
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1106240269

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet komfyrvakt, Rep ringeklokke

Arbeid utført av

Kontakt El-installasjon AS

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

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært 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: 1106240269

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Bunde	971d51a5a0b9f41dfb0488be 9e052266ca4cdd61	25.11.2024 11:17:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240269

- 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>

# Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 18H - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 91 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 3.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

## Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	9 min 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	12 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 134 elever, 10 klasser	19 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	21 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	27 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	24 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 4 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

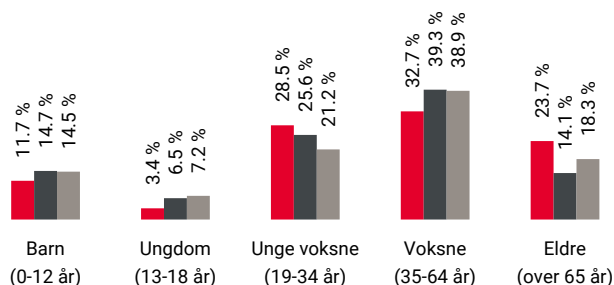
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	6 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	10 min 0.8 km

## Dagligvare

Meny Triaden	7 min
Coop Extra Triaden PostNord	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Triaden sportssenter Squash	7 min	0.5 km
Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	9 min	0.6 km
SATS Triaden	7 min	
Mudo Lørenskog	8 min	

## Boligmasse



■ 80% blokk  
■ 20% annet

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

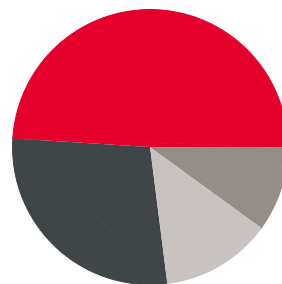
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	7 min
Triaden Apotek	7 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%

■ Rolvstrud  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SAMEIE**

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Endret i sameiermøte 29.03.2017

Sist endret i sameiermøte 21.03.2018

Sist endret i årsmøte 05.03.2019

**§ 1**  
**Sameiet**

Eiendommen gnr. 101 bnr. 190 i Lørenskog kommune er i overenstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger delt opp i 80 eierseksjoner, hvorav 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon), heretter benevnt sameiet.

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

Ved motstrid gjelder de ufravelige reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 foran disse vedtektene.

**§ 2**  
**Seksjonen**

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

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

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

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier 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. Stammedningsnett for vann og avløp frem til avgrensningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov, samt utomhusarealer.

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

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

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen. Bodene ligger i sameiets eiendom eller i et av de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet (jf § 18). Bruksretten er tilbehør til den seksjonen boden hører til (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 garasjeeksksjon. Garasjeeksksjonen er en del av garasjeanlegget i underetasjen for hele prosjektet. Tilsvarende garasjeeksksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene.

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

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

For å forhindre og eventuelt kunne hente ut dokumentasjon på utført innbrudd, hærverk og/eller tyveri, har sameiet besluttet av fellesområdene i boder, deres tilkomstareal, garasjeområdet og trimrom skal være videoovervåket. Ved installasjon og drift av videoovervåkning forplikter styret seg til å utarbeide internkontrollsystem bygd opp etter bestemmelsene i personopplysningsloven.

### § 4

#### Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet 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.

Seksjonseier 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 seksjonseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Seksjonseierne er også forpliktet i forhold til videre utvikling av tilstøtende eiendommer, byggetrinn 2 og 3, se § 18.

## **§ 5**

### **Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandssettelse 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, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseierne 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 seksjonseieren vedlikeholdsansvaret for. Seksjonseieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Seksjonseieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren 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 garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av fellesarealer som garasjeseksjonen har enerett til å bruke.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## § 7

### **Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.**

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

## § 8

### **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 seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret med basis i kostnadsfordelingen ovenfor, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

**§ 9**  
**Forsikring**

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren 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 seksjonseieren for øvrig.

**§ 10**  
**Utleie**

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet 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 seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, 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 § 38.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

**§ 12**  
**Årsmøtet er sameiets øverste organ**

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte 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. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



På det ordinære årsmøtet 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, varamedlemmer og en valgkomité på 3 medlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

### § 13 Årsmøtets myndighet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere 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 §§ 60 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 § 51, kreves enstemmighet av samtlige seksjonseiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere i alle eierseksjonssameiene.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 1.setning og 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **§ 14**

#### **Styret**

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

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

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 seksjonseierne, 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 seksjonseierne 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 årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet 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 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

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

## **§18 Prosjektet Gamleveien 80 – plikt til å medvirke**

### Prosjektet

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

### Felles utomhusarealer

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

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

### Garasjeanlegg

Det er bygget felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Parkeringsplasser i den del av garasjekjelleren som ligger på sameiets eiendom er organisert som en egen næringsseksjon (garasjeseksjon). Tilsvarende garasjeseksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjeanlegget.

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

**§ 19**  
**Twister**

Kommentert [A1]: Fjernes

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne 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.

Kommentert [A2]: Fjernes

**§ 21**  
**Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 21**  
**Registrering**

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

\*\*\*



# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET SØSTER MATHILDESGATE 16-20

Vedtatt på Sameiermøte den 30.03.2016

Endret på sameiermøte 28.mai 2021

Sist endret på sameiermøte 01.03.23

## 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.

Sameierne 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, meldinger fra Styret, evt. forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag og 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 16-20. Som vesentlig brudd regnes også blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## 2. Utleie

**2.1** Sameieren plikter å rapportere skriftlig om utleie forhold til styret eller forretningsfører før leietager flytter inn. Rapporten skal omfatte samtlige leietagers fulle navn og oppgave over leieforholdets varighet.

**2.2** Sameieren pålegges å gjøre leietagere kjent med husordensreglene og den informasjon som kommer fra styret.

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

**2.4** Sameier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning videreformidler til sameier informasjon gitt fra styret gjennom skriv eller oppslag til beboerne. Dog

blir innkalling til og referater fra Sameiermøtet sendt pr. post til sameiere som har adresse utenfor sameiet.

**2.5** 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 sameier 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/eller dennes innboforsikring. Evt. egenandeler for forhold som faller inn under pkt. 2 belastes den berørte sameier.

**2.6** Sameieren pålegges å gi informasjon til Styret om ny leietager, slik at leietager kan forsynes med dørschild, postkasseschild og skilt til port telefon.

### **3. Alminnelige husordensregler**

**3.1** Alle som ferdes på området, må benytte Sameiets eiendeler og ute områder på en anstendig og 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.

**3.2** 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.

**3.3** Porttelefon, postkasse og dørschild skal ha standardschild med beboers navn. Styret administrerer skilting og beboer blir fakturert for dette. Send mail til styret om hvilke navn som skal stå på dørschildet legges i styrepostkassen i garasjen. Det er ikke tillatt å merke postkassen med klistremerker.

**3.4** Tilgrising i trapperom, garasjer og på sameiets områder for øvrig er ikke tillatt.

**3.5** Trimrommet som stilles til disposisjon skal kun benyttes av beboere i Sameiene 10-12, 12-14 og vårt sameie 16-20. Trimrommet 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. Det er ikke tillatt å fjerne inventar fra rommet. Rommet skal til enhver tid, når det ikke er i bruk, være låst og lyset slukket.

**3.6** Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, heller ikke tillatt med røyking i garasjeanlegg eller andre fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassflasker, bensin eller annet tilsvarende brannfarlig materiale i bod eller garasjeanlegget. Det skal være fri høyde fra taket og ned, med en avstand på 50 cm i h.h.t. brannforskriften, slik at monterte sprinkelhoder kan fungere i alle boder.

**3.7 Retningslinjer for grilling.** 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 naboer.

**3.8** Foreldre er ansvarlige for enhver skade, hærverk eller ulempe som deres barn forvolder på sameiets eiendom og verdier.

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

**3.10** 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 strøm (-utgifter) for Sameiet.

**3.11** 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.

**3.12** Det er ikke tillatt å slippe fremmede inn hovedinngangen uansett årsak, når man ikke vet hvem vedkommende er. Dørselgere, eller folk som ber om å få komme inn for å selge lodd, dele ut reklame eller henge opp oppslag skal man ikke slippe inn. Poliiti eller andre myndighetspersoner som ikke bærer uniform eller kan legitimere seg, skal heller ikke slippes inn.

### **3.13**

All lading av El biler skal skje via kontakt på godkjent installert ladeanlegg.

### **3.14**

All parkering på Multianlegg skal skje med fronten på bilen inn.

## **4. Ro i leiligheten**

**4.1** 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, høyrøstet sang og musikk må unngås.

**4.2** 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.

**4.3** Ved større sammenkomster, herunder fester og støyende arbeid, skal naboer varsles minimum 1 uke før igangsetting.

**4.4** 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.

## 5. Bruk av boligen

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

**5.2** Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet

**5.3** Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er selv ansvarlige for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

**5.4** Innvendig vedlikehold av seksjonen er sameierens ansvar. Dette gjelder også terrassens innside inkl. vegg, vinduer og balkong dør. Dersom sameiere unnlater å gjennomføre pålagte vedlikehold, vil styret rekvirere fagfolk til å utføre oppdraget på sameierens regning.

**5.5** Porter og dører til garasjelegget skal holdes låst. Det er ikke tillatt å nullstille/sette dem i venteposisjon.

**5.6** Ved plutselig rørbrudd eller annen lekkasje skal stoppekran i leiligheten stenges. Ved lengre fravær fra leiligheten 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 som er forårsaket utover normalt bruk vil eier bli stilt økonomisk ansvarlig.

**5.7** Bestilling av nye filtre kan gjøres fra flere forskjellige aktører. Filteret kan bestilles og hentes fysisk fra Ventistål AS på Alnabru. Abonnement på ventilasjonsfiltere kan opprettes på [ventilasjonsfilter.no](http://ventilasjonsfilter.no) og andre steder. Her kan du legge inn bestilling og velge hvor mange ganger i året du ønsker å få tilsendt filter. Se Vibbo for mer informasjon.

**5.8** Kjøkkenvifter må ha filter. Sameier 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. Sprinkelanlegg og røykdetektorer må heller ikke 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. Nb. Det anbefales å rengjøre filteret i ventilasjonshetten minst hver 14. dag. Filteret kan kjøres i oppvaskmaskinen.

**5.9** Lufting av leilighet må ikke skje ut mot oppgang.

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

**5.11** Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trapp i underetasjen på eget ansvar. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i oppgangene som kan hindre ferdsel ved eventuell evakuering fra leilighetene. Ved evakuering må leilighetens dør lukkes.

**5.12** Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, hvitevarer, eller søppel/avfall o.l. på en slik måte at det er til sjenanse for naboer og at Sameiets estetiske uttrykk forringes. Alle har en bod som følger leiligheten og det er der eller inne i leiligheten oppbevaring skal være.



## 6. Husdyrhold

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

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av Sameiets dyreholderklæring.

**6.2** 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.

## 7. Kjøring, parkering og garasjeanlegg

**7.1** Ute områdene er i utgangspunktet å regne som bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Det er derfor ikke tillatt å parkere på Sameiets ute områder. Sameiet ved Styret kan uten varsel, begjære borttauing for bileiers regning. Utleie av parkeringsplass skal kun gjøres til beboere i Søster Mathildes gate 10-20.

**7.2** Sameiet har i samarbeid med våre to nabo sameier totalt 39 gjesteparkeringsplasser. Betaling for benyttelse av disse skal følges av skiltede regler fra Europark. Regler, drift og henvendelser vedrørende disse plassene skal rettes til Østlandske Parkering AS.

**7.3** Det er IKKE tillatt å parkere på en plass som ikke er blitt tildelt - uansett årsak. Det er heller ikke tillatt å parkere på en slik måte at andre beboere ikke får kjørt ut/inn til sin plass. En slik hindring eller parkering på en annen beboers plass uten tillatelse, eller at Styret er gjort kjent med en slik godkjenning, vil medføre bot og/eller borttauing uten forvarsel.

**7.4** Det er ikke tillatt å vaske biler, motorsykler, hengere etc. i garasjeområdet eller på sameiets uteområder.

**7.5** Beboere med plass på Mulipark rampe som ødelegger forhold som f.eks. spaken på rampen eller strømvatager, må selv dekke kostnaden ved en slik ødeleggelse. Selvpåført skade på egen eller andres ramper må bekostes av sameier. Styret vil i slike tilfeller sende faktura for reparasjon av slike skader.

**7.6** Det er ikke tillatt å spraylakkere biler eller andre gjenstander i garasjeområdet da dette kan medføre skader på andre biler eller gjenstander i garasjeområdet.

**7.7** Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller annet løstøre på garasjeplassen.

## **8. Antenner**

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

## **9. Avfall**

**9.1** Brønner er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er derfor oppsatt brønner for restavfall, papir/papp og glass/aluminium.

Avfall som ikke får plass i brønnene, skal ikke settes på utsiden av disse uansett årsak. Det er gode ordninger for å bli kvitt avfall i nærområdet, herunder Ragn Sells og Haraldrud Gjenvinning.

Det henstilles til bruk av stasjoner med returordninger for spesialavfall som olje, maling, kjemikalier og bilbatterier o.l. når slikt skal kastes.

**9.2** Det er ikke tillatt å oppbevare papir, søppel eller annet brennbart materiale ved inngangsdør eller på balkong/terrasse. Heller ikke for kortere tidsrom.

## **10. Brann**

Sprinkelanlegg og røykdetektorer melder direkte fra til Nedre Romerike Brann og Redningsetat (NRBR). Den enkelte seksjonseier må sørge for vedlikehold av leilighetens brannslange. Se Vibbo for flere detaljer for slike plikter og ansvar.

## **11. Endring av husordensreglene og diverse**

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

**11.2** Alle saker som ønskes behandlet av Styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan Styret kontaktes skriftlig i saken.

**11.3** Ved henvendelse til styret skal man se Vibbo for flere detaljer og skrive meldingen der. Gå inn i mappen; mailadressen til styrommet.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7347

Søster Mathildes Gate 16-20 SE

## Velkommen til årsmøte i Søster Mathildes Gate 16-20 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 14. mars kl. 18:00 og lukker 17. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7347>

### 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 16-20 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik 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

Svein Nilsen og Ole H, Stai 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. 7347 Årsrapport til styreverrommet..pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Kjell Brandal
- Øyvind Bordvik
- Svein Harald Nilsen

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hawar Resulpur
- Muhammad Fahad Ljaz  
Jeg har ingeniørbakgrunn med erfaring innen vedlikeholdsledelse,...
- Suleman Mirza

##### Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Evy Gahrmaker
  - Magnar Magnar Sortåsløkken
  - Trond Syversen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjell Kristoffersen	Søster Mathildes Gate 20 B
Styremedlem	Øyvind Bordvik	Søster Mathildes Gate 18 A
Styremedlem	Magne Jakobsen	Søster Mathildes Gate 20 A
Styremedlem	Kjell Magne Jensen	Søster Mathildes Gate 18 B
Styremedlem	Magnar Sortåsløkken	Søster Mathildes Gate 18 A
Varamedlem	Kjell Brandal	Søster Mathildes Gate 20 B
Varamedlem	Svein Harald Nilsen	Søster Mathildes Gate 18 B

#### Valgkomiteen

Magnar Sortåsløkken	Søster Mathildes Gate 18 A
Trond Syversen	Søster Mathildes Gate 18 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også 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 16-20 SE

Sameiet består av 80 seksjoner.

Søster Mathildes Gate 16-20 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912517551, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101      190

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

Søster Mathildes Gate 16-20 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

### ÅRSRAPPORT SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SE.

#### BRANNALARMANLEGGET.

Styret har besluttet og skifte ut brannvarslingsanleggets panel og oppgradere anlegget. Slik anlegget er i dag tilfredsstillende det ikke pålagte rutiner som kreves for et slik anlegg. Mange feilmeldinger forsterker problemet. ELOTEC A/S har fått tilbudet og arbeidet vil starte i januar 2024.

#### LAMPEBYTTE.

I det forløpne år har styret forsøkt å finne frem til muligheter for å spare penger. Vi så på at bruken av lys i oppgangene ikke var tilfredsstillende. Løsningen er og var LED lys som kun sto på i kort tid. BRAVIDA fikk jobben og samtlige lampe punkter i oppgangene ble byttet ut og LED lys ble installert og lys intervallene ble satt så lite som mulig. Det har fungert meget bra og lys regningene er betydelig redusert. Vaktmesteren har i ettertid malt over stygge hull i veggene.

#### VANNFORBRUK.

Også i dette året som har gått har vi forsøkt å holde kontroll med/på vannforbruket. Her har vårt styremedlem Øyvind Bordvik formidabel god jobb. Dette vil bli fulgt opp og vi kommer forhåpentligvis tilbake med resultater i løpet av våren. Beregningsmåten for forbruk er komplisert p.g.a. "samkjøringen" med S.M.G.2 og 3.

#### ELBIL LADING.

Anlegget fungerer etter planen og styret har ikke noe å tilføre.

#### GARASJEPORTER.

Det har vært utført reparasjoner ved nedkjørselen til garasjeanlegget som nå har blitt bedre. Porten inn til vårt anlegg har hatt noen reparasjoner p.g.a. driftsproblemer samt slitte trinser og ledninger.

#### HUSLEIEØKNING/FELLESKOSTNADER.

Styret har dessverre vært nødt for å øke felleskostnadene noe i inneværende år. Dette skyldes utelukkende høyere kostnader fra Lørenskog Kommune. Vi håper om kommunen ikke blir alt for "grisk" at vi skal slippe å øke felleskostnadene i året som kommer, men vi kan nok ikke gi noen garantier for at det "ikke skjer".

#### STANLY SECURITY.

Vi fortsetter med overvåkingen av garasjelegget og bod området. Styret ser på dette også som et forebyggende tiltak. Vi har reforhandlet prisen og vil i de neste årene betale betydelig mindre for overvåkingen.

#### BYGAARDSSERVICE,

Vi har i det forløpne året byttet vaktmester, og hvorfor har vi nå gjort det? Det har med pris og kvalitet på utført arbeide å gjøre. Vi betaler nå betydelig mindre for de samme tjenester, ja faktisk så har tjenestene blitt bedre til en langt lavere pris. Vår nye vaktmester "Vaktmesteren i Lørenskog" ved Joachim Bjørgen, har så langt utført sine oppgaver på en god måte. Joachim bor rett over gaten for oss. Bytte av vaktmester gjorde at vi også fikk en ny "vaskemann/renholder" Mouctar Doumbouya som gjør en god jobb. Ny matte leverandør ble det også, så nå bruker vi bare Lørenskog firmaer. Renholdet har blitt bedre og "trimrommet" blir nå rengjort to ganger i mnd.

#### OBOS NØKKEL.

Styret har sammen med OBOS hatt flere befaringer for å eventuelt skifte nøkkelsystem i våre utgangsdører til noe som heter OBOS-NØKKEL. dette har ikke vært enkelt og har ikke blitt gjennomført. Vi har flere dører fra garasjelegget og inn til oppgangene og så har vi tilgangen til trimrommet og bod områder. Det å finne et system som tilfredsstillende både branndører inn og utgangsdører - har vi ikke klart å finne. Bare utgangsdøren kunne vi vel klart, men finner det for øyeblikket lite hensiktsmessig. Dette har også en del kostnader ved seg, så vi får se, vi har ikke gitt slipp på tanken. Vår nye vaktmester har også noen tanker og ideer om dette. Saken vil bli fulgt opp.

#### HUSFASADER.

Våre hus fasader ser like miserable ut i år som i fjor. Dette har styret jobbet en god del med. Vi må alle huske på at dette har en kostnad på flere millioner som skal betales av den enkelte. Vi har gjennomført befaring med to interessenter og de ligger i prisleiet 3 millioner ++. Dette er en sak som styret vil arbeide videre med for å se om vi kan finne en fornuftig løsning slik at vi ikke lander på en alt for stor "felleskostnad/husleieøkning" som ingen er tjent med.

#### BEBOERE.

Vi har som tidligere en forholdsvis stabil boligmasse hos oss. Noe flytting må det nødvendigvis bli, men de som bor "hos oss" er stort sett av det hyggelige slaget. Vi har noen som som har vært litt "vrang" når det gjelder å parkere riktig i garasjen: MED FRONTEN INN, men det går seg til. Når en flytter inn kan det være lurt å lese husordensreglene. De som leier ut har også et ansvar her. Det som er mest irriterende er de som kaster/legger søppel på utsiden av avfalls containeren. Dette skaper irritasjon blant beboerne. Alle betaler felleskostnadene til rett tid og det er bra. Vi har noen eiere som ikke bor her

men som leier ut, og de bør følge litt bedre med på skriv og opplysninger som går ut til beboere/eiere.

#### **PARKERINGSPLATTFORMER.**

Det ble skiftet ut 25 parkerings plattformer i garasjen. Garasje leien ble i den forbindelse økt noe for å dekke opp kostnadene.

### **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 har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -144 814.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innkrevning av skyldig beløp fra garasjesameiet.

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.

### Større vedlikehold

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 16-20 SE.

#### Lån

Søster Mathildes Gate 16-20 SE har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### 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 **uendrede** felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Søster Mathildes gate 16-20 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søster Mathildes gate 16-20 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7949 Årsrapport til styreterrommet..pdf 2 av 29



### 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 16-20 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 517 551, KUNDENR. 7347**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 457 172	3 864 708	4 456 000	4 450 000
Innbetalinger		0	5 655	10 000	10 000
Ladeinntekter EL-bil		52 877	0	0	0
Andre inntekter	3	1 850	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 511 899</b>	<b>3 870 398</b>	<b>4 466 000</b>	<b>4 460 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-149 997	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 250	-14 650	-7 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-146 198	-140 555	-148 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-78 264	-43 341	-30 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-661 583	-1 629 959	-290 000	-560 000
Forsikringer		-164 309	-193 901	-250 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 152 013	-1 222 707	-1 380 000	-1 381 000
Garasjer	10	-4 500	0	0	0
Energi/fyring	11	-966 189	-1 079 780	-1 120 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 011	-403 531	-437 000	-454 000
Andre driftskostnader	12	-381 583	-568 479	-457 500	-447 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 168 045</b>	<b>-5 468 053</b>	<b>-4 290 650</b>	<b>-4 158 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>343 854</b>	<b>-1 597 655</b>	<b>175 350</b>	<b>301 350</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	2 141	1 002	0	0
Finanskostnader	14	-154 823	-49 600	-82 000	-102 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 682</b>	<b>-48 598</b>	<b>-82 000</b>	<b>-102 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>191 172</b>	<b>-1 646 253</b>	<b>93 350</b>	<b>199 350</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 646 253		
Reduksjon udekket tap		191 172	0		

**SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 517 551, KUNDENR. 7347**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 732	12 776
Kundefordringer		291 518	117 273
Forskuddsbetalte kostnader		208 174	136 556
Andre kortsiktige fordringer	15	918 768	903 098
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		6	6
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 428 198</b>	<b>1 169 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 428 197</b>	<b>1 169 709</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-1 497 834	-1 689 005
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 497 834</b>	<b>-1 689 005</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 353 020	1 368 846
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 353 020</b>	<b>1 368 846</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 908	54 998
Leverandørgjeld		975 631	781 711
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		517 740	652 638
Påløpte renter		8 547	465
Påløpte avdrag		1 129	0
Annen kortsiktig gjeld	18	56	56
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 573 011</b>	<b>1 489 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 428 197</b>	<b>1 169 709</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.02.2024  
Styret i Søster Mathildes Gate 16-20 Sameie

Kjell Kristoffersen/S/

Magne Jakobsen/S/

Øyvind Bordvik/S/



Kjell Magne Jensen/S/

Magnar Sortåsløkken/S/

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 011 396
Kabel-TV	438 492
Lån/Renter	7 284
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 457 172</b>

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

Skilt	1 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 850</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 149 997.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-59 007
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 256
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 264</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I Bravida	-343 944
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-343 944</b>
Drift/vedlikehold bygninger	261 513
Drift/vedlikehold VVS	-92 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-353 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 507
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-661 583</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-976 550
Renovasjonsavgift	-175 463
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 152 013</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasjeleie	-4 500
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-4 500</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-4 500</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-109 011
Fjernvarme	-857 178
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-966 189</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-228 114
Vakthold	-97 371
Renhold ved firmaer	-45 089
Andre fremmede tjenester	-2 655
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-1 158
Telefon, annet	-3 229
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-3 309
Velferdskostnader	-502
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-381 583</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 768
Andre renteinntekter	10
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 141</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-93 422
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-60 401
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-154 823</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

7391 Søster Mathildes Gate 12-14 SE	133 272
7480 Søster Mathildes Gate 10-12 SE	128 367
7667 Parkerings. Søster Mat.G.16-20	657 130
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>918 768</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	31 154
Nedbetalt i år	15 826
	-1 353 020
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 353 020</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-56
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-56</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 736694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**



## 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 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.24

Selskapsnummer: 7347 Selskapsnavn: Søster Mathildes Gate 16-20 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>Alexander Aalvik 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>Svein Nilsen og Ole H, Stai 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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Kjell Kjell Brandal

Øyvind Bordvik

Svein Harald Nilsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hawar Resulpur

Muhammad Fahad Ljaz

Suleman Mirza

**Valgkomitee** (kun 3 skal velges)

Evy Gahrmaker

Magnar Magnar Sortåsløkken

Trond Syversen



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.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Søster Mathildes Gate 16-20 SE

Organisasjonsnummer: 912517551

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 18:00 til 17. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Alexander Aalvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

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:

Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Harald Nilsen (8 stemmer)

Kjell Kjell Brandal (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bordvik

Svein Harald Nilsen

Kjell Kjell Brandal

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Suleman Mirza (8 stemmer)

Muhammad Fahad Ljaz (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Suleman Mirza

Muhammad Fahad Ljaz

Hawar Resulpur

### Valgkomitee (1 år)



Følgende ble valgt:

Evy Gahrmaker (9 stemmer)

Magnar Magnar Sortåsløkken (9 stemmer)

Trond Syversen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Evy Gahrmaker

Magnar Magnar Sortåsløkken

Trond Syversen



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

Deres ref.: 1106240269 . Vår ref.: 7347-1-068

Dato: 11.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Søster Mathildes Gate 16-20 Sameie  
Organisasjonsnr: 912517551  
Seksjonseier: Kjelsås Invest AS  
Leilighetsnummer: 068  
Adresse: Søster Mathildes Gate 18 H, 1461 LØRENSKOG  
Seksjonsnummer: 68  
Gnr. 101  
Bnr. 190

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Megler gjør oppmerksom på at noen seksjonseiere er registrert med andel til bruksrett parkering i Parkeringssameiet Søster Mathildesgate 16-20. Bruksrett til parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Parkeringsleie kommer i tillegg til felleskostnadene. Pga ulik giroproduksjon for sameiet og garasjesameiet, kan ikke samme KID eller kundenummer benyttes på begge objektene. Det sendes egne giroer for garasjeleie. Det må etableres to avtaler med banken dersom det ønskes avtalegiro/e-faktura. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Dersom selger har to plasser, kan bruksrett til den andre plassen selges separat i sameiet. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboken. Nøkler bestilles hos styreleder. Sammen med ordensreglene følger skjema ved hundehold. Selskapet har tatt opp lån på 1400 000 nok. 02.09.21 fordeles over felleskost over 30 år. Felleskost øker med 20% fra 01.06.24

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98207951498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 339 166,00
Innfrielsesdato:	30.08.2051
Type rente:	Flytende rente

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208309129
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	4 856 700,00
Innfrielsesdato:	30.05.2034
Type rente:	Flytende rente

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 475,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 014,00	
TV/bredbånd	461,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	16,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 164,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	11 111,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207951498
Restsaldo:	10 063,78
Kapitalkostnader:	70,68

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208309129
Restsaldo:	36 494,63
Kapitalkostnader:	442,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 558,41,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alex\_aa\_@hotmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Kristoffersen, e-post:

sostermathildesgate1620@styererommet.no

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

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

Styrets kontaktinfo: [sostermathildesgate1620@styrommet.no](mailto:sostermathildesgate1620@styrommet.no)

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

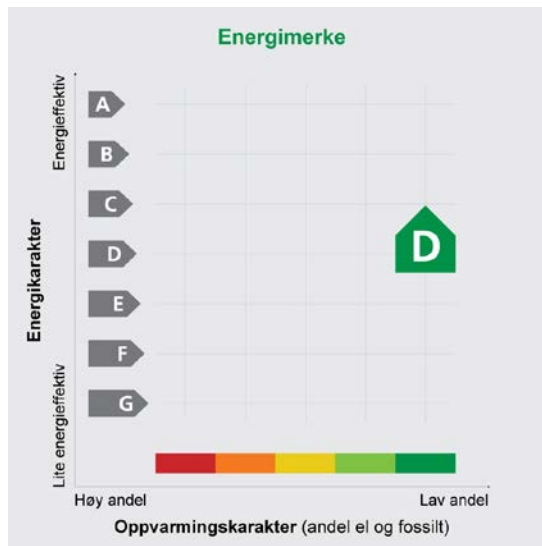
# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Adresse	Søster Mathildes gate 18 H
Postnr	1461
Sted	Lørenskog
Andels-/leilighetsnr.	/ R-206
Gnr.	101
Bnr.	190
Seksjonsnr.	68
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1448854
Dato	20.10.2022



Innmeldt av amanda smaadal

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

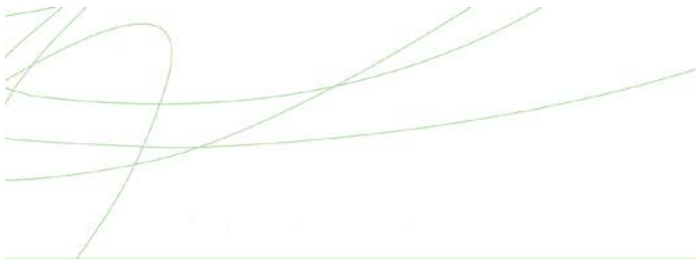
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### - Individuell varmemaalning i flerbolighus

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2013

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 39

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

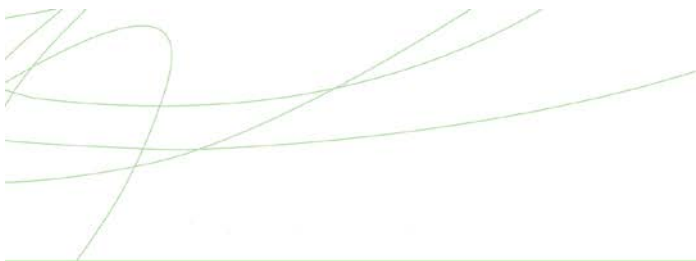
**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon:** Vet ikke



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søster Mathildes gate 18 H

Postnr/Sted: 1461 Lørenskog

Leilighetsnummer: R-206

Bolignr: H0204

Dato: 20.10.2022 14:15:10

Energimerkenummer: A2022-1448854

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: amanda smaadal

Gnr: 101

Bnr: 190

Seksjonsnr: 68

Festenr:

Bygnnr:

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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



**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Søster Mathildes gate 18H  
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