



SKÅRERBYEN/LØRENSKOG

Søster Mathildes gate 12B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Søster Mathildes gate
12B!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 5 300 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
142 742,-	3
TOTALPRIS	ETASJE
5 442 742,-	5
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
6 589,- pr. mnd	2014
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
87/92 kvm	C - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	2246.5 m² (eiet)

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no

+47 480 58 025



Romslig og moderne 4-roms selveierleilighet med heis, balkong og garasjeplass. Vv og fyring inkl i felleskost. Sentralt

Tonje Heitmann Eide v/Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere Søster Mathildes gate 12B.

En lys og luftig leilighet med en praktisk planløsning som byr på tre soverom, åpen stue/kjøkken løsning med HTH kjøkken m/kjøkken øy, balkong, innvendig bod, bad og separat wc. Med heis i bygget og garasje i kjeller ligger alt til rette for en enkel hverdag.

Følgende er verdt å fremheve:

- Solrik balkong på ca. 10 kvm
- Vv, fyring og TV/bredbånd inkludert i felleskostnader
- Garasjeplass i kjeller (mulighet for el-bil lader)
- God standard og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- 15 min til Oslo S med bil
- Sentral beliggenhet ved Triaden senteret som gir gangavstand til alt man trenger av servicetilbud

Velkommen til hyggelig visning!



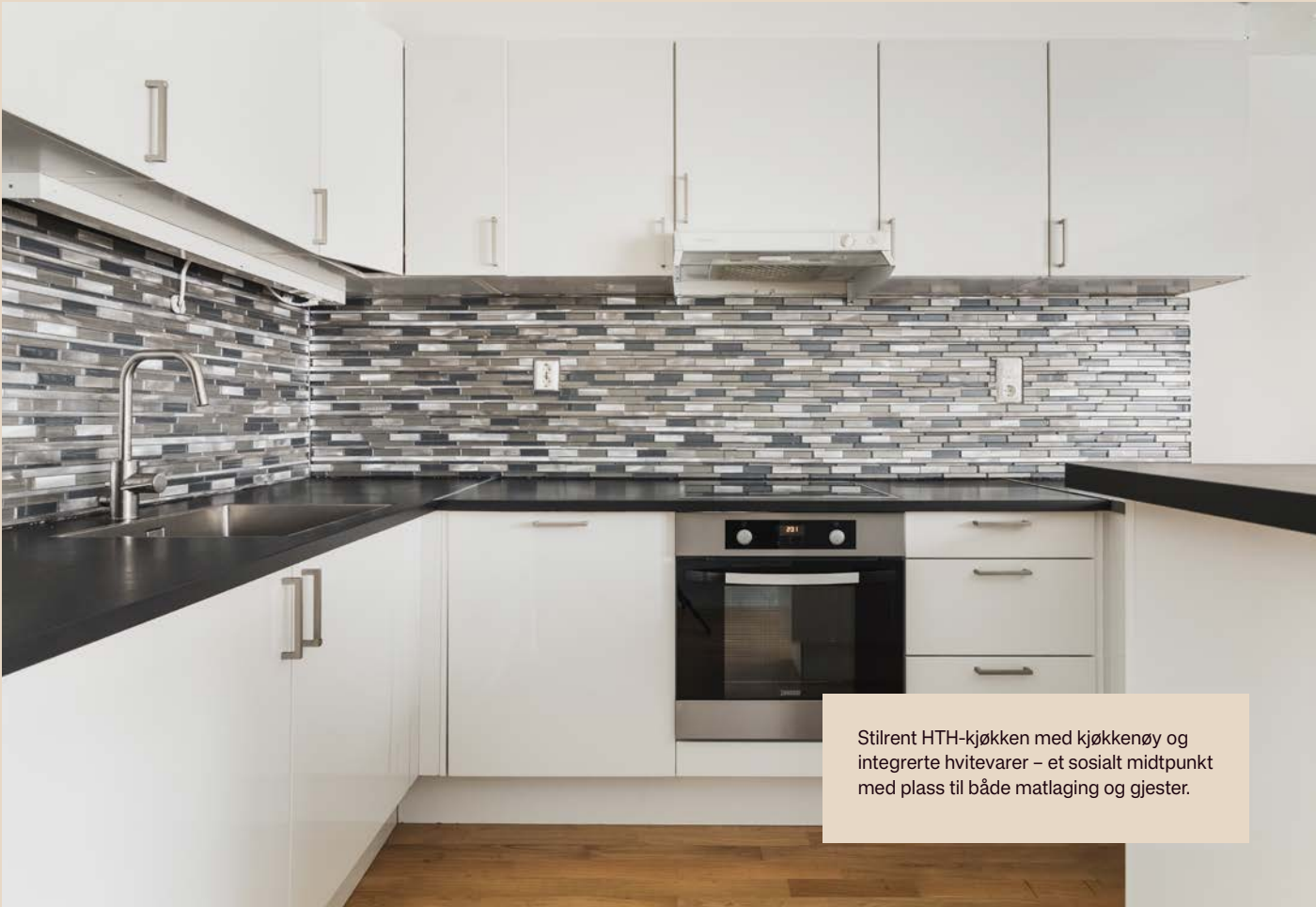
Balkongen er en forlengelse av stua – nyt frisk luft og rolige stunder i høyden.







Hyggelig utsyn fra spisebord.



Stilrent HTH-kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer – et sosialt midtpunkt med plass til både matlaging og gjester.



Moderne og funksjonelt kjøkken med god skaplass og naturlig lysinnslipp.





Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.

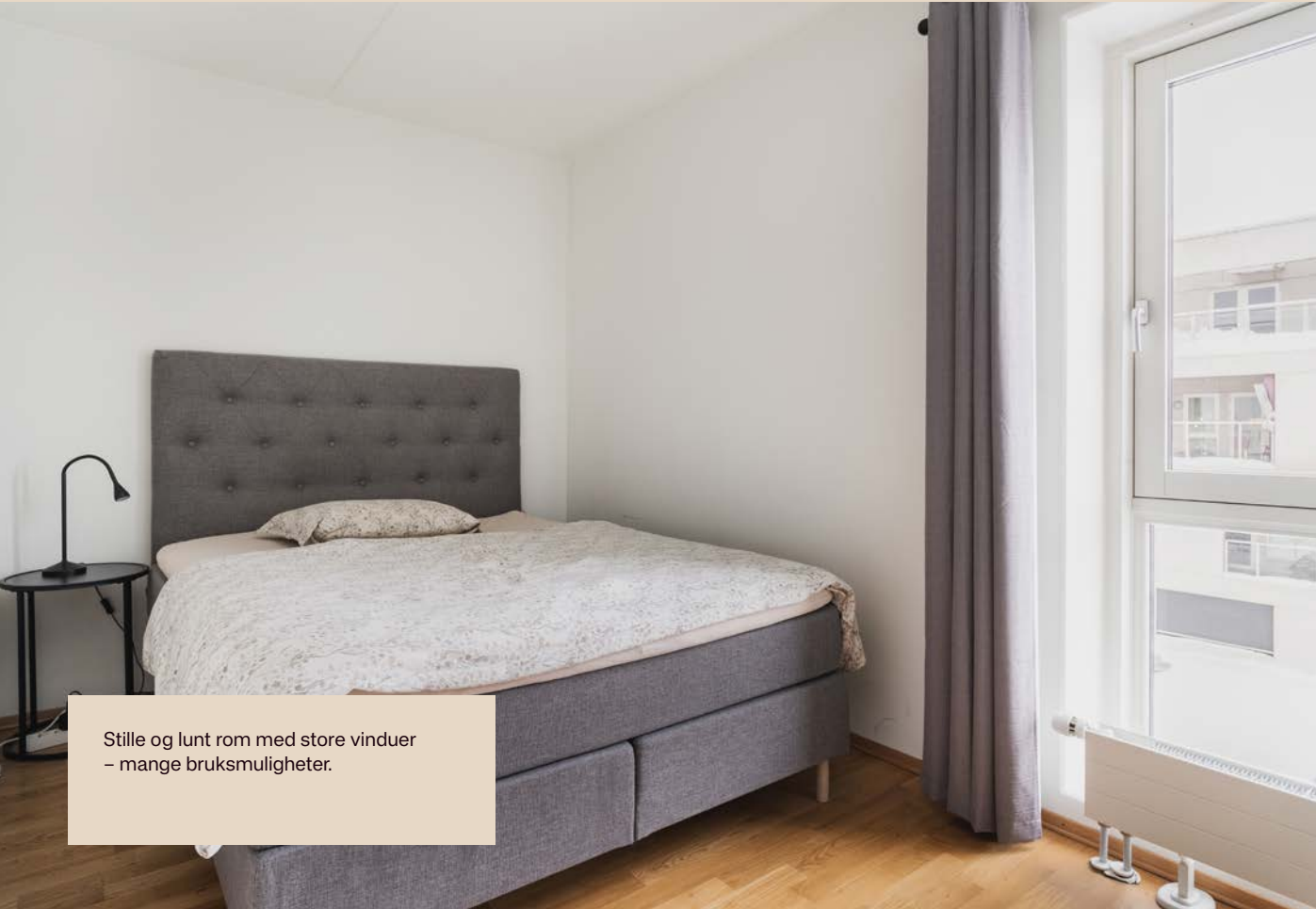


Lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.





Perfekt som barnerom, kontor eller
gjesterom – fleksibel planløsning.



Stille og lunt rom med store vinduer
– mange bruksmuligheter.



Flislagt bad med dusjhjørne og god
plass – rent, stilfullt og funksjonelt.



Separat gjestetoalett med moderne finish og samme gjennomgående standard som resten av boligen.



Lys og hyggelig gang som ønsker deg
velkommen inn. Her er det ulike
oppbevaringsmuligheter.





Entré med god oppbevaring og et naturlig førsteinntrykk av leilighetens stilrene preg.



Triaden ligger rett ved leiligheten og tilbyr det meste man trenger av servicetilbud.

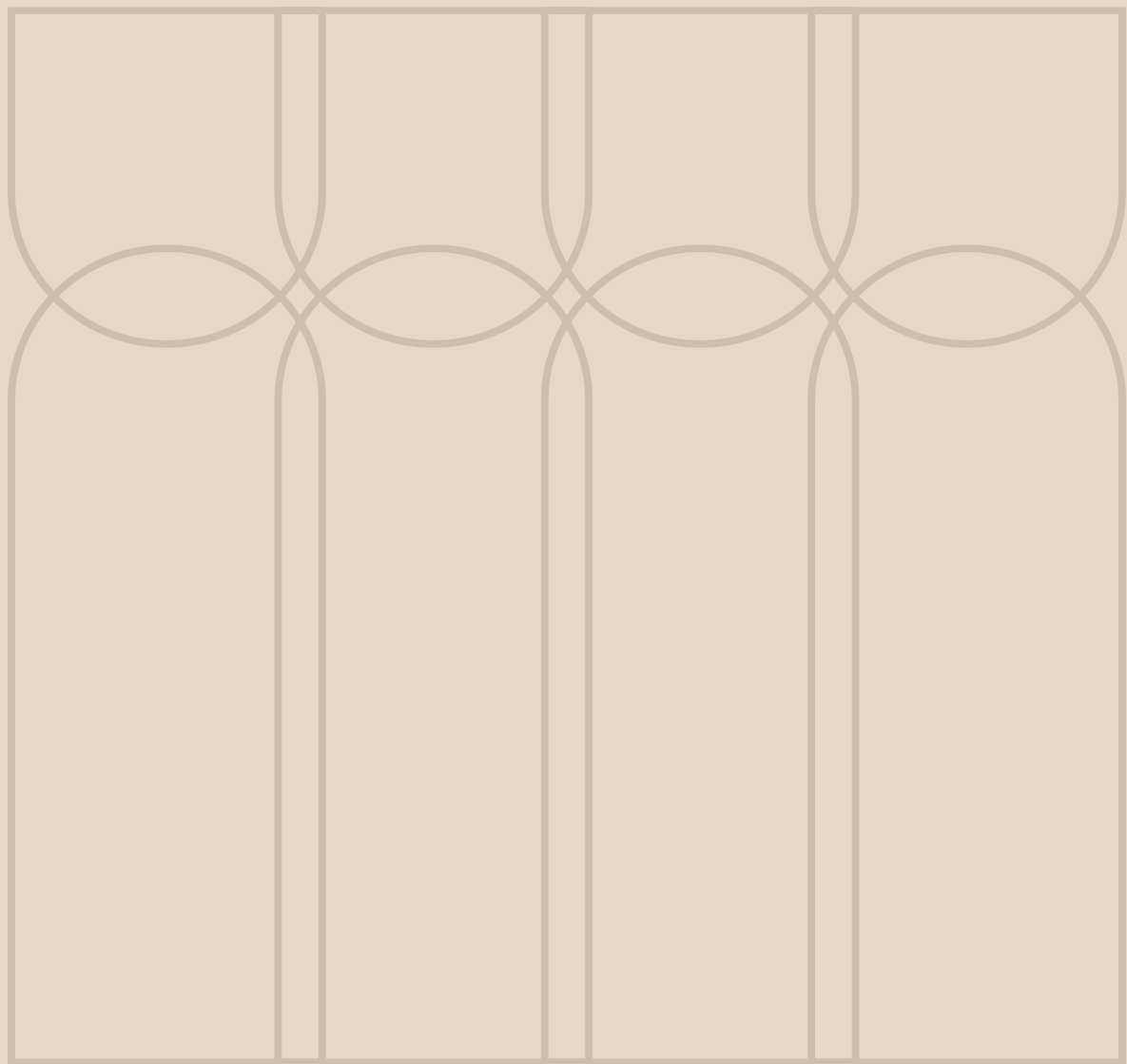


Snø kjent som verdens råeste helårsarena for snøopplevelser ligger i området.



Moderne bygg med heis og enkel adkomst – her bor du praktisk og komfortabelt.

Plantegning



SØSTER MATHILDES GATE 12B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 300 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,00))

142 742,- (Omkostninger totalt)

5 442 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 442 742

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 589,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Kr 6 589,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr 6 589,- (økt fra 01.01.2025)

Herav:

Felleskostnader 5 629,00 fra 01.01.2025

Renovasjonsavgift 480,00 fra 01.01.2025

TV/bredbånd 480,00 fra 01.01.2025

Parkeringsleie kommer i tillegg til totale felleskostnader (kr. 500,-).

Vann- og avløps avgifter faktureres av kommunen og belastes via fellesutgiftene.

Melding fra styreleder om planer i sameiet: "Vi må nok i løpet av 2025 bruke penger på oppussing av fasader. Her vil det påløpe en kostnad på mange tusen kroner som kommer til å bli belastet hver sameier. Vi ønsker ikke at dette skal bidra til økte fellesutgifter, men at eiere får anledning til å betale sin andel direkte. Eventuelt at det blir tatt opp ett lån som sameier er selv direkte ansvarlig for."

Status per 17.06.25: "Oppussing av fasader er fremdeles under planlegging. Det er innhentet tilbud. Det blir ikke tatt opp lån, vi vil foreta en kapitalinnkrevning (for denne leiligheten innebærer det mellom kr. 35-40.000,-)."

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt på bolig i Lørenskog kommune.

Kommunale avgifter

Kr 5 262(2023)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

- Fastledd renovasjon

- Avfallsbrønn/boenhet

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Fellesgjeld

Søster Mathildes Gate 10-12 SE har ingen lån. OBOS-lånet ble innfridd i 2023.

Sameiet er ikke med i en IN-ordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/bredbånd inkludert i felleskostnader (grunnpakke).

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 287 075(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 148 298(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune, like ved Lørenskog Storsenter Triaden. Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Nærmeste bussholdeplass er Vallerudveien og ligger kun 3 minutter gange fra boligen med hyppige avganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Bussen til Helsfyr tar kun 15 min. og fra T-banestasjonen manøvrer man seg lett gjennom Oslo og omegn. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, ca. 10 min til Lillestrøm, ca. 7 min til Strømmen og ca. 30 min til Gardermoen.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Condis og Fresh fitness ligger kort gangavstand fra leiligheten, og

SATS finner du på Metro Senter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Rema 1000, Bunnpris eller Joker. De to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Lørenskog Storsenter ligger rett over veien. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene. Ellers er det gangavstand til Lørenskog sentrum med Metro Senter og Lørenskog kulturhus. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Parkering

Det medfølger en garasje plass (nr 163).

Parkeringsleie er på kr. 500,- i mnd.

Vektbegrensning på parkerings-plattform er 2000 kg. Har man tyngre bil, kan man ikke parkere på plattform uten at den blir oppgradert for å takle høyere vekt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Emera visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2246.5 m²

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte

eiendomsgrenser i seeiendom.no. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende innglassing av balkong datert 14.05.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Svar fra styret vedrørende ferdigattest: "Bunde Bygg ga beskjed i juni 2024 at de jobbet med å innhente samsvarserklæringer for ferdigattest på våre boliger. Vi har ikke mottatt noe enda. Midlertidig brukstillatelse har vi imidlertid. se vedlegg."

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.01.2015.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest

kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Midlertidig brukstillatelse for blokk E og F, samt parkeringskjeller gis under følgende vilkår:

Gjenstående arbeider skal være utført innen ett år fra dags dato.

2. Søknad om midlertidig brukstillatelse for gang- og sykkelveien mot øst må sendes kommunen fortest mulig og senest innen 2 uker fra dagens dato.

3. Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5.etasje og har følgende romfordeling: 3 soverom, entre, stue, kjøkken, bad, toalett.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca 5. kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad

BRA-e: 5 m² Sportsbod i fellesareal.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Denne moderne leiligheten fremstår som svært innbydende med gjennomgående gode materialvalg og en planløsning som legger til rette for en komfortabel og praktisk hverdag. Leiligheten har tre romslige soverom, alle med parkett på gulv, malte overflater og integrerte skyvedørgarderober som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stuen er åpen og luftig, med store vindusflater som

slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en behagelig atmosfære. Herfra har du utgang til en solrik balkong på ca. 10 kvm – et perfekt sted for morgenkaffen eller avslapping etter jobb. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med stilrene HTH-moduler og kjøkkenøy. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt mekanisk avtrekk over stekesonen. Løsningen gir en sosial sone med god plass til både matlaging og gjester.

Badet holder en moderne standard med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights og innredning som inkluderer dusjhjørne med innfellbare glassdører, servantskap, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom med tilsvarende utførelse og komfort.

Entre med garderobeskap, porttelefon (funker ikke per nå) og sikringsskap gir et ryddig og velkomment førsteinntrykk. Leiligheten er utstyrt med radiatorer for oppvarming, og det er heis i bygget som gir enkel adkomst til både bolig og garasjeanlegg i kjeller – hvor det følger med parkeringsplass og mulighet for elbillader.

Dette er en gjennomført leilighet med god standard, praktiske løsninger og en lun atmosfære – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med det lille ekstra.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
- Våtrom: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall

mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Bygningdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.
- Varmtvannsbereider: Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Bjerved Iversen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Øvrig informasjon

Adresse

Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG

Gnr. 101, bnr. 76, snr. 28, ideell andel 1/1 i Lørenskog kommune.

Selger

Skude Bygg Eiendom AS

Sameie

Søster Mathildes gate 10-12 Sameie

Organisasjonsnummer: 914878802

Sameiet består av 69 seksjoner (68 leiligheter + garasje). Søster Mathildes Gate 10- 12 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914878802, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Søster Mathildes Gt 10 A-H, 1461 Lørenskog og Søster Mathildes Gt 12 A-B, 1461 Lørenskog.

Søster Mathildes Gate 10-12 SE har ingen ansatte.

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

Seksjon 69 er egen seksjon for garasjer.

Sameiet Søster Mathildes Gate 10-12 samarbeider tett med sameiene Søster Mathildes Gate 12-14 og Søster Mathildes Gate 16-20 da sameiene inngikk i samme prosjekt og har felles infrastruktur.

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen.

Alle parkeringsplasser på sameiets eiendom er samlet i en egen garasjeseksjon. Garasjeseksjonen er en del av garasjeanlegget i underetasjen for hele prosjektet. Tilsvarende garasjeseksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning med regnskap, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller på generalforsamling.

Melding fra styreleder om planer i sameiet: "Vi må nok i løpet av 2025 bruke penger på oppussing av fasader. Her vil det påløpe en kostnad på mange tusen kroner som kommer til å bli belastet hver sameier. Vi ønsker ikke at dette skal bidra til økte fellesutgifter, men at eiere får anledning til å betale sin andel direkte. Eventuelt at det blir tatt opp ett lån som sameier er selv direkte ansvarlig for." Oppsummering årsmøte 2024 datert 21. mars 2024:

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

Fremtidige planer.
Styret vurderer å innhente ett tilbud fra en annen leverandør av TV og Internettaksess enn Telenor. Dette fordi vi mener Telenor har hatt en for høy prisutvikling på sin tjeneste. Deler av sameiet har behov for å males. Heisene trenger en ekstra oppgradering. Fasadene i sameiet ser dessverre noe forfallent ut. Dette er noe Styret har en dialog med nabosameiene om å gjøre noe med, antageligvis i inneværende år. I garasjen vill det trenges noen oppgraderinger og Styret planlegger å komme med forslag til hvordan dette skal håndteres. Med det vedlikeholdsbehovet vi har, samt at vi har begrenset egenkapital – kan det bli aktuelt med en kapitalinnkreving i løpet av året.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Se husordensregler vedlagt i salgsoppgave for nærmere opplysninger.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 554.251,-. 350.000,- av dette årsresultatet skyldes utbetaling fra Bunde Bygge etter forlik. Vår egenkapital var ved årsskiftet kr. 53.449,-.

Budsjettet for 2024 var kr. 252 980,-. Megler har ikke mottatt resultatet for 2024. Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgave.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseier plikter å sette seg inn i selskapets husordensregler, vedtekter og regnskap, samt delta på felles dugnader.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyring fra anlegg i fellesareal.
- Det er felles varmtvann i bygget.
- Gulvvarme på bad og toalett.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger har ikke bebodd eiendommen og det foreligger derfor ikke strømforbruk.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:
Id: 2022003
Navn: Kommuneplan 2023-2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf>
Delarealer:
Delareal: 2 404 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 2003007
Navn: Skårer Vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.09.2003
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer:
Delareal: 2 390 m
Formål: Annet kombinert formål

Feltnavn: Delfelt 9
Utdyp.: Kombinert formål

Id: 1986002
Navn: Kryss Gamleveien-Nordliveien
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 16.04.1986
Delarealer:
Delareal: 11 m
Formål: Industri
Delareal: 3 m
Formål: Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner:
Id: 2008005
Navn: Skårer vest - delområde 9
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 05.05.2008
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7051/32-15-03_Bestemmelser.pdf
Delarealer:
Delareal: 1 264 m
Formål: Boliger
Feltnavn: Felt A
Delareal: 1 139 m
Formål: Felles grøntareal

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3222/101/76/28:
13.06.1984 - Dokumentnr: 4650 - Elektriske kraftlinjer
Rett for Lørenskog Elverk til å føre opp en netstasjon.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 1547 - Erklæring/avtale
Målebrev.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1992 - Dokumentnr: 14818 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett for Lørenskog Energiverk til oppsetting
av netstasjon
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2007 - Dokumentnr: 453970 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2007 - Dokumentnr: 637544 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:151 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:152
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om adkomstrett
Gjelder underjordisk garasjeanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Bruksrett
Gjelder fellesareal/uteareal til felles bruk for eiendommene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Erklæring/avtale
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2013 - Dokumentnr: 566728 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2016 - Dokumentnr: 1015392 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783
Bestemmelse om ferdsel og adkomst
Bestemmelse om ettersyn, vedlikehold, byggearbeider m.m.
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2024 - Dokumentnr: 2332968 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 680/54580

20.11.2014 - Dokumentnr: 1017209 - Reseksjonering

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 880/54580

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Rettet etter tingl. §18

14.11.2017 Arkivref. 17/50455-3

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i

vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakthinformatjon, 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som

er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren. 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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 53 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 94 370,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tonje.eide@emera.no
Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

30.07.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SØSTER MATHILDES GATE 12B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250003	
Selger 1 navn	
Arne Egil Thorsvik	
Gateadresse	
Søster Mathildes gate 12B	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Egil Thorsvik	95701851aa0f214fd1f8015 9f46e91c0c8fe7dce	14.06.2025 07:02:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250003

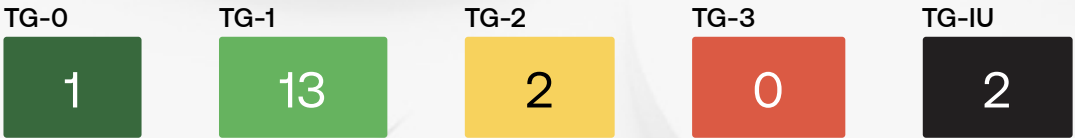
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Søster Mathildes gate 12B 1461 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 92 m²
BRA-i: 87 m²

Samlet vurdering



GNR: 101 BNR: 76 SNR: 28

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Søster Mathildes gate 12B
1461 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25976>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

Våtrom

Oppsummering av overflater
FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjonen: 1:150
Målt fall i dusjonen: 1:100 og 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tekt17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater
Ingen spesielle tiltak anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.1.2025

Rapportdato
9.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Skude Bygg Eiendom As

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Erik Bjerved Iversen
Firma: Garp Eiendom
Adresse: Blåbærstien 2C, 1456
Nesoddtangen

Telefon: 91301273
Epost: garpeiendom@gmail.com



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Søster Mathildes gate 12B, 1461 Lørenskog

Kommunenr: 3222
Seksjonsnr: 28

Gårdsnr: 101
Andelsnr:

Bruksnr: 76
Leilighetsnr:

Festenr:

Byggeår: 2014
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
5. etasje: 3 soverom, entre, stue, kjøkken, bad, toalett.

Standard

5. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørgarderobe.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens golvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	87	87	0	0	10
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	92	87	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	87	87	0	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Sportsbod i fellesareal.
Totalt m²	92	87	5		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 246 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,4 m ned til bakken fra gulvet. Rekkverket blir målt til 128 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen merknader.	
5. ETASJE	
Entrè:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 4 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 4 mm.	
Stue:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), -1 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 3 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 6 mm (venstre), 11 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet). Avvik: 11 mm.	
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:	
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.	
VURDERINGSKRITERIER:	
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).	
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.	
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskum av stål.	
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	
Stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i fordelerskapet og fungerer ved enkel funksjonstest.	
Ingen merknader.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskapet er plassert i entré.	
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.	
Ingen merknader.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen merknader.	

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.14 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
FALL MOT SLUK:	
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150 Målt fall i dusjsonen: 1:100 og 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm	
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.	
KRAV TIL FALL MOT SLUK:	
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:	
Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.	
Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.	
Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).	
Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).	
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
Anbefalte tiltak overflater	
Ingen spesielle tiltak anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på at det mangler dokumentasjon. Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det kan være usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.	

6:15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6:16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6:17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6:18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Tonje Heitmann Eide
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.eide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0572/24 . Vår ref.: 7480-1-028 Dato: 04.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie
Organisasjonsnr: 914878802
Seksjonseier: Skude Bygg Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 028
Adresse: Søster Mathildes Gate 12 B, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 101
Bnr. 76

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 232,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 412,00	5 629,00 fra 01.01.2025
Renovasjonsavgift	400,00	480,00 fra 01.01.2025
TV/bredbånd	420,00	480,00 fra 01.01.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hans-Petter Engstrøm, e-post: sostermathildesgate10-12@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sostermathildesgate10-12@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

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, 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
SØSTER MATHILDES GATE 10-12 SAMEIE

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

§ 1
Sameiet

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

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

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

§ 2
Seksjonen

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

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

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

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

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

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

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

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

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til

avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, samt utomhusarealer.

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

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

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

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

Alle parkeringsplasser på sameiets eiendom er samlet i en egen garasjeseksjon. Garasjeseksjonen er en del av garasjeanlegget i underetasjen for hele prosjektet. Tilsvarende garasjeseksjoner er etablert i de øvrige eierseksjonssameiene.

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

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

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5

Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6

Sameiets vedlikeholdsplikter

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

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

Det påhviler 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.

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

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

vedlikehold av prosjektets utomhusarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Forsikring

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

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

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

§ 10

Utleie

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

§ 12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13
Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 14

Styret

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

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

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

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

§ 15

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 16

Regnskap og revisjon

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

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

§ 17

Legalpant

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

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

§18

Prosjektet Gamleveien 80 – plikt til å medvirke

Prosjektet

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

Felles utomhusarealer

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

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

Garasjeanlegg

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

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

Medvirkningsplikt

Inntil prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

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

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

§ 19

Tvister

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

§ 20 Vedtektsendring

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

§ 21 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21 Registrering

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

§ 22 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, dette for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Kameraovervåkingen skal være i henhold datatilsynets retningslinjer

Husordensregler for sameiet Søster Mathildes gate 10-12

Vedtatt på Sameiermøte 27/4-2015
Revidert på årsmøtet 24/03-2022

1. Generelt

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

Eierne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og meldinger fra Styret, evt. forretningsfører til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer.

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

2. Alminnelige husordensregler

2.1 Alle som ferdes på området, må benytte Sameiets eiendeler og uteområder på en hensynsfull måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt. Lekeapparatene er for sameiets beboere og deres eventuelt besøkende.

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

2.3 Postkasse og dørskilt skal ha standardskilt med beboers navn.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ro i leiligheten

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

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

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

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

4. Bruk av boligen

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Lufting av leilighet må ikke skje ut mot oppgang.

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

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

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

5. Husdyrhold

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

5.2 Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på markterrasser, balkong for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere gjennom for eksempel gjøing/bjeffing. Dyr skal alltid føres i bånd på Sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasse/lekeplass. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres balkonger. Lufting av dyr må kun skje utenfor Sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Sameiets område, må dette øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når Styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen Sameiet eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

6. Kjøring, parkering og garasjeanlegg

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

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

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

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

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

7. Antenner

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

8. Avfall

8.1 Sjøppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er oppsatt containere for restavfall, papir/papp og glass/aluminium. Avfall som ikke får plass i container, må ikke settes på utsiden av disse uansett årsak.

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

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

9. Brann

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

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

10. Utleie

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

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

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

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

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

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

11. Endring av husordensreglene

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7480
Søster Mathildes Gate 10-12 SE

Velkommen til årsmøte i Søster Mathildes Gate 10-12 SE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7480>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Søster Mathildes Gate 10-12 SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mariann Engstrøm og Nina Strachan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7480 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Engstrøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Gulbæk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Søster Mathildes Gate 10-12 SE

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

Gårds- og bruksnummer:

101 76

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

Søster Mathildes Gate 10-12 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

- **Videoovervåkning i sameiet.**

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

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

- **Heiser**

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

- **Legionellaforekomst i vannforsyning.**

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

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

- **Ventilasjonsanlegg**

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

- **Drift av garasje**

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

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

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

- **Reparasjon i nedkjøring til garasjekjeller**

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

- **EL-bil lading.**

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

- **Forlik med Bunde Bygg**

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

- **Utrykningsavtale med Brannvesenet.**

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

- **Brannvarslingsanlegg**

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

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

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

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

- **Dårlig varmeeffekt i radiatorer.**

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

- **Opprydding uteområder.**

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

- **Beplantning.**

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

- **Søppelcontainere.**

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

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

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

- **Ny forsikringsavtale**

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

- **Skadedyrbekjempelse**

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

- **Trimrom**

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

Fremtidige planer.

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

Deler av sameiet har behov for å males.

Heisene trenger en ekstra oppgradering.

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 53 449.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søster Mathildes Gate 10-12 SE.

Lån

Søster Mathildes Gate 10-12 SE har ingen lån. OBOS-lånet ble innfridd i 2023

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2024. Garasjeplassene økte med 150 kr per plass fra samme periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søster Mathildes Gate 10-12 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Hans-petter Engstrøm	Andre Roy Strachan	Kristin Gulbæk
----------------------	-----------------------	-------------------

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 397 668
Kabel-TV	341 360
Renovasjonsutgifter	337 824
Garasjeleie	276 000

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 352 852
--	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 349 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	
OBOS-banken AS	

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.

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

NOTE: 15

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 26396275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.24
Selskapsnummer: 7480 Selskapsnavn: Søster Mathildes Gate 10-12 SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Ajay Paul Singh er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Mariann Engstrøm og Nina Strachan er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans-Petter Engstrøm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristin Gulbæk

	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.				
Lørenskog kommune		Vår referanse: 17/3831 - 9			
Ansvarlig søker		Tiltakshaver Liv Irene og Helle Bergsjø Søster Mathildes Gate 12 B 1476 RASTA			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse Søster Mathildes gate 12B	Gnr. 101	Bnr. 76	Fnr.	Snr.	Bygning
Tiltak: innglassing av balkong Tiltakstype: Påbygg Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)					
Vedtaksdato	Vedtaksnummer				
14.05.2018	268/18				
Søknad om ferdigattest er mottatt: 07.05.2018					
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).					
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog. Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.					
Sted Dato Lørenskog 14.05.2018					
Na Stephansen avdelingsleder			Gudmund Røgeberg rådgiver		
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur					



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 04.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 04.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	302 062,80 kr
Sum	302 062,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	68 Stk/år	3 506,25 kr	1/1	0 %	238 425,00 kr	238 425,00 kr
Avfallsbrønn/boenhet	68 Stk.	1 756,13 kr	1/1	0 %	119 416,50 kr	119 416,50 kr
				Sum	357 841,50 kr	357 841,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lørenskog kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Søster Mathildes gate 12B, 1461 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
☒ Bebyggelsesplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 2 404 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003007
Navn	Skårer Vest

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 390 m² Formål Annet kombinert formål Feltnavn Delfelt 9 Utdyp. Kombinert formål

Id	1986002
Navn	Kryss Gamleveien-Nordliveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.04.1986
Delarealer	Delareal 11 m² Formål Industri
	Delareal 3 m² Formål Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008005
Navn	Skårer vest - delområde 9
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7051/32-15-03_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 264 m² Formål Boliger Feltnavn Felt A
	Delareal 1 139 m² Formål Felles grøntareal

Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 12B - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien	2 min	
Linje 110, 110E, 310, 315	0.1 km	
Lørenskog sentrum terminalen	17 min	
Totalt 14 ulike linjer	1.4 km	
Lørenskog stasjon	8 min	
Linje L1	3.9 km	
Lillestrøm stasjon	11 min	
Buss, flytog, tog	8.4 km	
Oslo S	19 min	
Totalt 24 ulike linjer	15.7 km	

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	4 min	
487 elever, 22 klasser	0.4 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	10 min	
582 elever, 28 klasser	0.7 km	
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.)	16 min	
154 elever, 11 klasser	1.2 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	17 min	
310 elever, 28 klasser	1.3 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	23 min	
565 elever, 37 klasser	2 km	
Mailand videregående skole	22 min	
900 elever	1.9 km	
Lørenskog videregående skole	7 min	
850 elever, 39 klasser	3.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

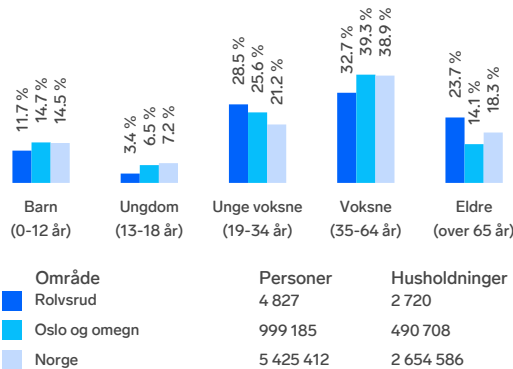
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Vestparken	4 min	
Søndagsåpent	0.3 km	
Meny Triaden	5 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



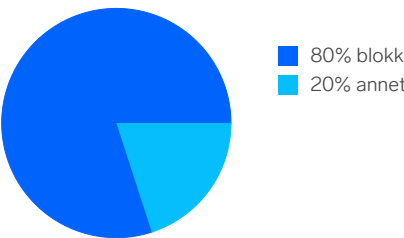
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Triaden sportssenter	5 min	
Squash	0.4 km	
Vallerud	9 min	
Ballspill	0.8 km	
Sporty 60+	5 min	
SATS Triaden	5 min	

Boligmasse



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

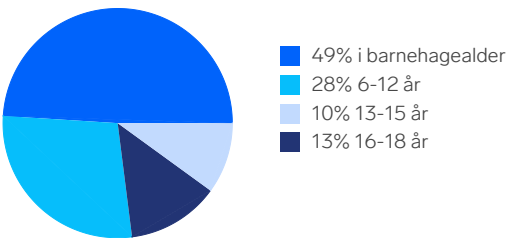
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	5 min	
Triaden Apotek	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

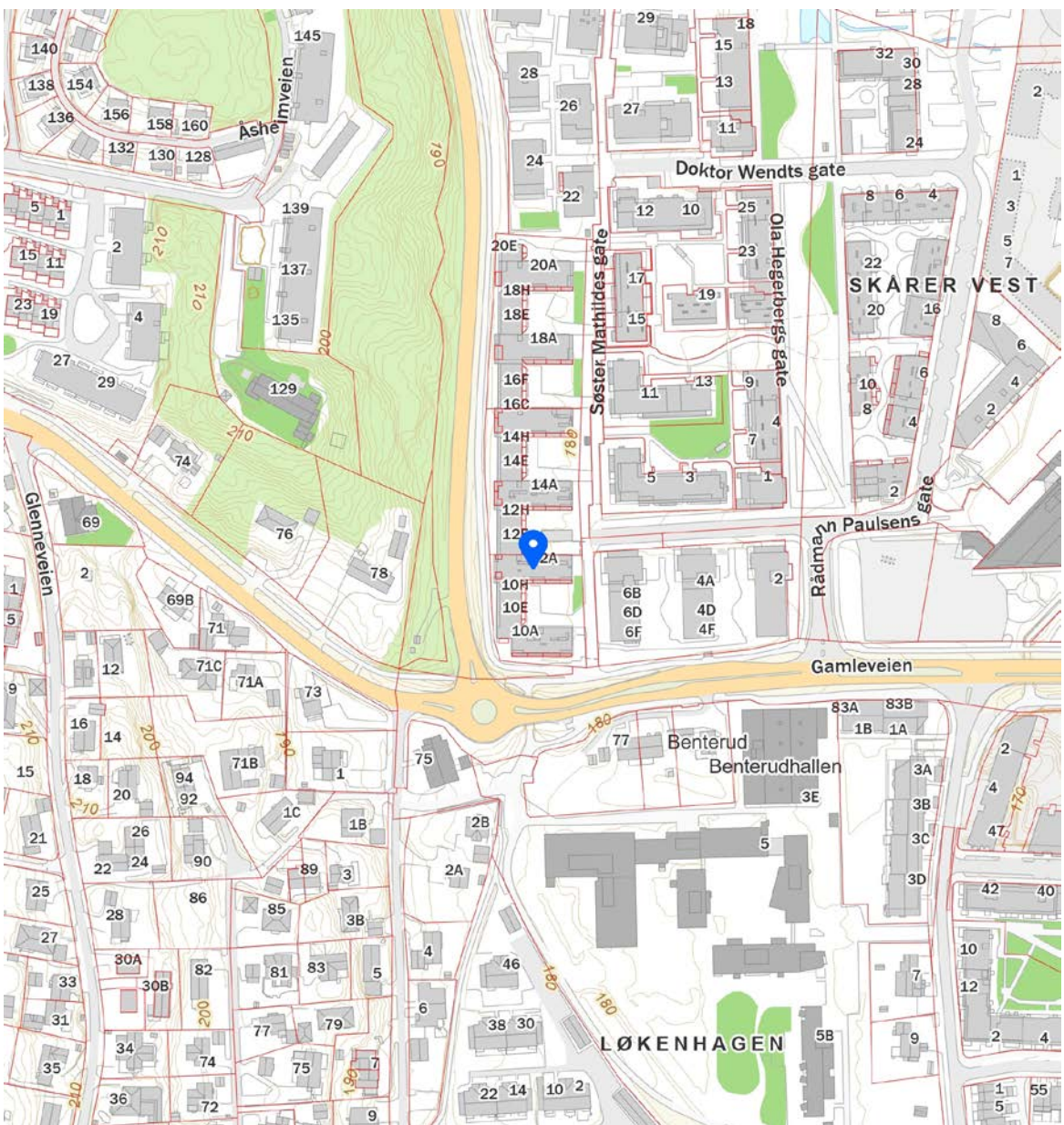
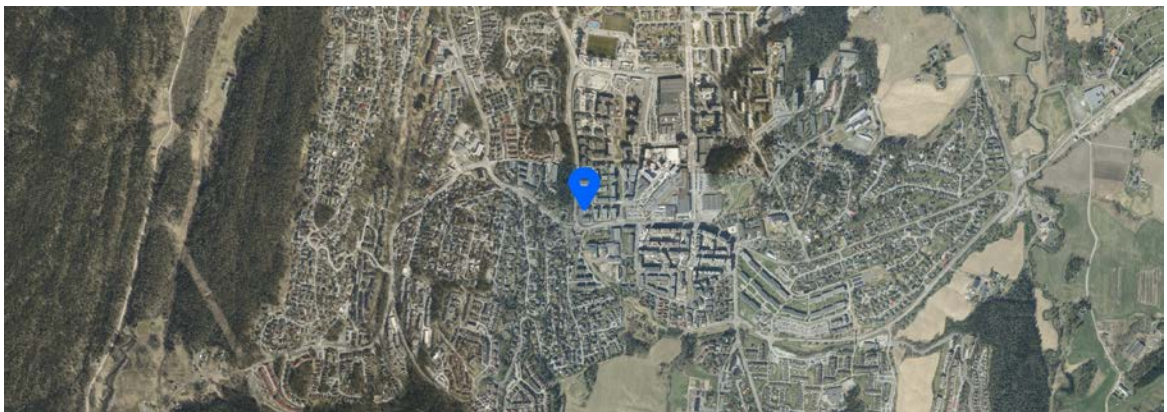
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



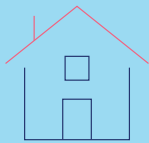
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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.

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING