SØSTER MATHILDES GATE 18 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Årsberetning 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter og husordensregler
Årsmøte 2024 - Parkeringssameie
Protokoll årsmøte 2024 - Parkeringssameie
Vedtekter parkeringssameiet
Midlertidig Brukstillatelse
PlanRapport
Reguleringskart
If kjøpsforsikring
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Søster Mathildes gate 18 A, 1461 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 190, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1648 **Referansenummer:** YY1785

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er oppført i 2012/13. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Hovedbærekonstruksjon i betongelementer utvendig malt. Dels fasade med treverk og plater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entredør klassifisert EI30 - RW40dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 3-lags glass.
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med tre heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 12 m². Lys og stikk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Felles trappegang med betongtrapper og heis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: fdv.
Bad er antatt prefabrikkert, modul fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.
Det er nyere hjørne stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon er ikke testet pga. av defekt bryter på ventilator. Ingen avtrekk registrert på befaringsdagen ved røyk test.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Boligen har balansert ventilasjon.
Ukjent om filter bytte er utført regelmessig. Nærmere undersøkelse/service anbefales.
Det er installert fjernvarme med radiatorer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Downlights i baderomshimling.
Automatsikringer.
Sprinkleranlegg. Husbrannslange.
Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

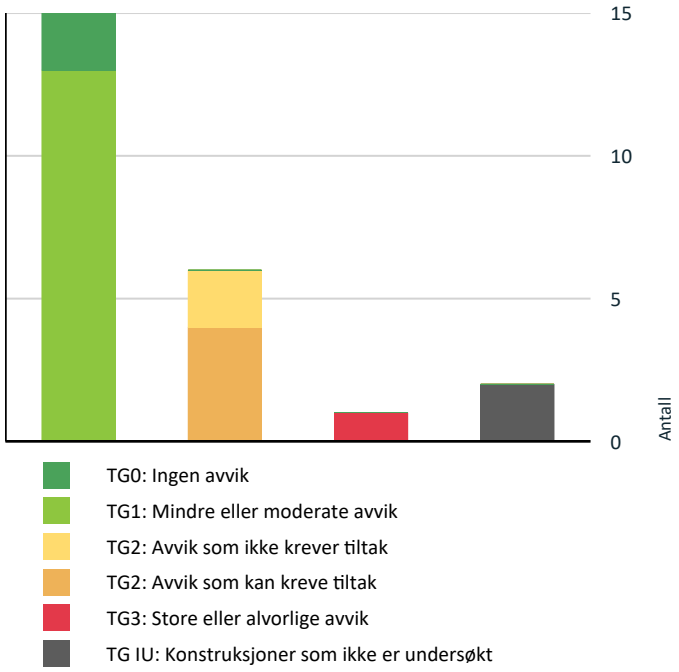
Boligbygg med flere boenheter

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

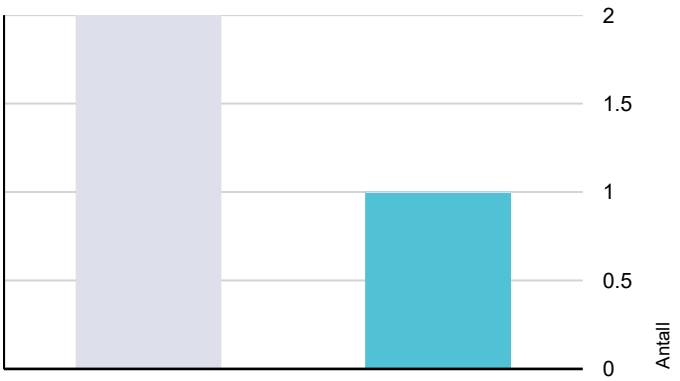
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Igangset. till. 2012. Midl.brukstill. 2013

Anvendelse
Leiligheten er ubebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Entredør klassifisert EI30 - RW40dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med tre heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 12 m². Lys og stikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte tre heller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye tre heller påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

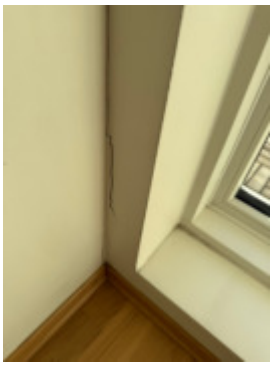
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksslitt parkett.
Fuktskade i parkett ved kjøleskap. Ingen fukt ble registrert på befaringsdagen.
Opphengsmerker/hull på vegger.
Overgangsprekker/riss vegger/tak/hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktsøk parkett ved kjøleskp.



Sprekker i overgang hjørne soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: fdv.
Bad er antatt prefabrikkert, modul fra byggeår.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

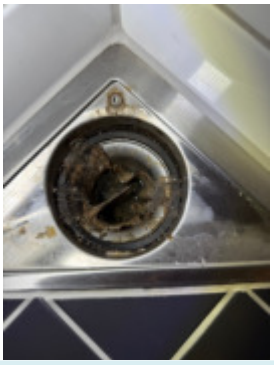
ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere hjørne stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD

TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon er ikke testet pga. av defekt bryter på ventilator. Ingen avtrekk registrert på befaringsdagen ved røyk test.

ETASJE 4 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitt innredning.
Løs dekkside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Defekt bryter til ventilator. Bryter ble ved egnet verktøy stilt i posisjon uten av viften fungerte.
Defekt lys.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales.
Ny ventilator kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt bryter til ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.
Ukjent om filter bytte er utført regelmessig. Nærmere undersøkelse/service anbefales.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme med radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.
-1 pære lyste ikke på befaringsdagen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Løst deksel til stikkontakt i entre og stue.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



sikringsskap



Løst deksel stikk i stu

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkleranlegg. Husbrannslange.
Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

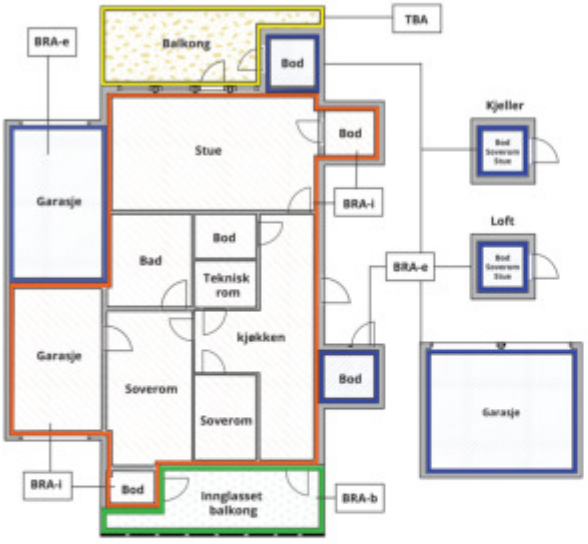
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	49			49	12
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til bod nr. 55 i kjeller. Størrelse ca. 5 m² (BRA-e). Arealet er hentet fra antatt lignede bod da undertegnede fikk vite bod nr. etter befaring.
TBA: Balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Frode Grønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	190		44	3627.5 m²	Fellesareal Iflg. ambita online.	Ikke relevant

Adresse
Søster Mathildes gate 18 A

Hjemmelshaver
Boet etter Warnstrøm Bodil Christine

Boligselskap
Søster Mathildes Gate 16-20 Se

Eierandel
490 / 63990

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:
Kr. 57 271 11.03.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.
Megler opplyser at det medfølger parkeringsplass nr. 69 i felles garasjeanlegg, samt en kjellerbod ii felles avlåst rom.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fdv		Dels gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillat.	25.09.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YY1785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250093

Selger 1 navn
Advokat Linn E. Drejer-Dølvik

Gateadresse
Søster Mathildes gate 18 A

Poststed	Postnr
Lørenskog	1461

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bodil Warnstrøm

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bodil Warnstrøm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250093

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.

Document reference: 186250093

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn DrejerDølvik	b3f700d7661665c8fcfab25 9ba1baaecd404bc4d	21.03.2025 13:15:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

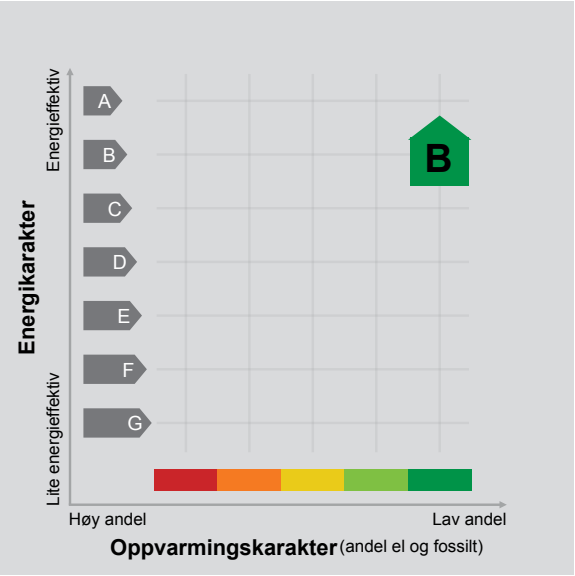
Document reference: 186250093

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Søster Mathildes gate 18A
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300248594
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-90874
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søster Mathildes gate 18A	300248594	H0402	44	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	70 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,72
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.2.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 470 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 544 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 470 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 220 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 249 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 470 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,6 %

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005966@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005966/186-25-0093 søster mathildes gate 18 a . Vår ref.: 7347-1-044 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søster Mathildes Gate 16-20 Sameie
Organisasjonsnr:	912517551
Seksjonseier:	Warnstrøm (bo), Bodil Christine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Søster Mathildes Gate 18 A, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	101
Bnr.	190

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207951498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 333 417,00
Innfrielsesdato:	30.08.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208309129
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	4 737 695,00
Innfrielsesdato:	30.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 288,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 784,00	
TV/bredbånd	504,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 401,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	58 084,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207951498
Restsaldo:	12 583,65
Kapitalkostnader:	88,76

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208309129
Restsaldo:	44 687,38
Kapitalkostnader:	555,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57 271,03,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Kristoffersen, e-post: sostermathildesgate1620@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sostermathildesgate1620@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7347

Søster Mathildes Gate 16-20 SE

Velkommen til årsmøte i Søster Mathildes Gate 16-20 SE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 18:00 og lukker 17. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7347

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Søster Mathildes Gate 16-20 SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7347 Årsrapport til styrerommet..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjell Kjell Brandal
- Øyvind Bordvik
- Svein Harald Nilsen

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

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

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Evy Gahrmaker
- Magnar Magnar Sortåsløkken
- Trond Syversen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 16-20 SE
Sameiet består av 80 seksjoner.
Søster Mathildes Gate 16-20 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912517551, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
101 190

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

Søster Mathildes Gate 16-20 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

ÅRSRAPPORT SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SE.

BRANNALARMANLEGGET.

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

LAMPEBYTTE.

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

VANNFORBRUK.

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

ELBIL LADING.

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

GARASJEPORTER.

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

HUSLEIEØKNING/FELLESKOSTNADER.

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

STANLY SECURITY.

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

BYGAARDSSERVICE,

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

OBOS NØKKEL.

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

HUSFASADER.

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

BEBOERE.

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

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

PARKERINGSPLATTFORMER.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -144 814.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innkrevning av skyldig beløp fra garasjesameiet.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søster Mathildes Gate 16-20 SE.

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Søster Mathildes gate 16-20 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søster Mathildes gate 16-20 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Kjell Kristoffersen/S/ Magne Jakobsen/S/ Øyvind Bordvik/S/

Kjell Magne Jensen/S/ Magnar Sortåsløkken/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skilt	1 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 850**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 149 997.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-59 007
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 256
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 264**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-976 550
Renovasjonsavgift	-175 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 152 013**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Garasjeleie	-4 500
SUM KOSTNADER GARASJER	**-4 500**
SUM GARASJER	**-4 500**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 011
Fjernvarme	-857 178
SUM ENERGI / FYRING	**-966 189**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-56
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.24
Selskapsnummer: 7347 **Selskapsnavn:** Søster Mathildes Gate 16-20 SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kjell Kjell Brandal

☐ Øyvind Bordvik

☐ Svein Harald Nilsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hawar Resulpur

☐ Muhammad Fahad Ljaz

☐ Suleman Mirza

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

☐ Evy Gahrmaker

☐ Magnar Magnar Sortåsløkken

☐ Trond Syversen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

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

Organisasjonsnummer: 912517551
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 18:00 til 17. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Harald Nilsen (8 stemmer)
Kjell Kjell Brandal (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bordvik
Svein Harald Nilsen
Kjell Kjell Brandal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Suleman Mirza (8 stemmer)
Muhammad Fahad Ljaz (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Suleman Mirza
Muhammad Fahad Ljaz
Hawar Resulpur

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Evy Gahrmaker (9 stemmer)
Magnar Magnar Sortåsløkken (9 stemmer)
Trond Syversen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Evy Gahrmaker
Magnar Magnar Sortåsløkken
Trond Syversen

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

FOR

SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Endret i sameiermøte 29.03.2017

Sist endret i sameiermøte 21.03.2018

Sist endret i årsmøte 05.03.2019

§ 1
Sameiet

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

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

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

§ 2
Seksjonen

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

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

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

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

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

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

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

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

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet 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 seksjonseiernes felles behov, samt utomhusarealer.

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

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

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

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

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

Alle parkeringsplasser på sameiets eiendom er samlet i en egen 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 årsmøtet med 2/3 fleretall.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikter

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

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

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

§ 10
Utleie

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

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

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eiersek-sjoner § 38.

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

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

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 13
Årsmøtets myndighet

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

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

Eier en organisasjon/institusjon 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 bruks-enheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

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

8. Vedtektsendringer.

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen

2. Endring i fordeling av felleskostnader

3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige seksjonseiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere i alle eierseksjonssameiene.

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

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

§ 14
Styret

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 16
Regnskap og revisjon

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

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

§ 17
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

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

§18
Prosjektet Gamleveien 80 – plikt til å medvirke

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

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

Boligameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret i eierseksjonssameienes vedtekter og/eller ved 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.

§ 19
Tvister

Kommentert [A1]: Fjernes

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

§ 20
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Kommentert [A2]: Fjernes

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21
Registrering

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

***

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET SØSTER MATHILDESGATE 16-20

Vedtatt på Sameiermøte den 30.03.2016
Endret på sameiermøte 28.mai 2021
Sist endret på sameiermøte 01.03.23

1. Generelt

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

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

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

Vesentlige brudd på husordensregler, herunder også vedtekter, kan føre til oppsigelse av å eie seksjon i Sameiet Søster Mathildes Gate 16-20. Som vesentlig brudd regnes også blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Utleie

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

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

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

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

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

2.5 Sameier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon/leilighet, også når den er ubebodd. Hvis ikke annen person eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller sameier ikke enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder Styret seg rett til å ta seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, eksempelvis ved vannlekkasjer. Hvis slikt inngrep foretas, sikres leiligheten etterpå og sameier varsles pr. brev. Utgifter som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren og/eller dennes innboforsikring. Evt. egenandeler for forhold som faller inn under pkt. 2 belastes den berørte sameier.

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

3. Alminnelige husordensregler

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

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

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

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

3.5 Trimrommet som stilles til disposisjon skal kun benyttes av beboere i Sameiene 10-12, 12-14 og vårt sameie 16-20. Trimrommet skal holdes i orden og treningsutstyr skal ryddes og tørkes av etter hvert bruk. Det er kun tillatt med innesko i trimrommet. Barn under 15 år har ikke tilgang til rommet uten foresatte. Det er ikke tillatt å fjerne inventar fra rommet. Rommet skal til enhver tid, når det ikke er i bruk, være låst og lyset slukket.

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

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

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

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

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

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

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

3.13
All lading av El biler skal skje via kontakt på godkjent installert ladeanlegg.

3.14
All parkering på Multianlegg skal skje med fronten på bilen inn.

4. Ro i leiligheten

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

4.2 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22.00. på hverdager, eller etter kl. 18.00. på lørdager, og ikke på søndag/helligdager.

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

4.4 Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen som kan 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.

5. Bruk av boligen

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Kjøkkenvifter må ha filter. Sameier av leiligheten er ansvarlig for at filter rengjøres/skiftes regelmessig slik at det ikke oppstår fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å tilstoppe eller endre inntak/utsug av ventilasjonen i leiligheten. Sprinkelanlegg og røykdetektorer må heller ikke endres i leiligheten fra slik de var klargjort før innflytting. Forsøk på endring av dette kan medføre fare for skade av leilighet og brannutrykning. Selvforskyldt skade eller utrykning fra brannvesenet belastes eier av leiligheten. Nb. Det anbefales å rengjøre filteret i ventilasjonshetten minst hver 14. dag. Filteret kan kjøres i oppvaskmaskinen.

5.9 Lufting av leilighet må ikke skje ut mot oppgang.

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

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

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

6. Husdyrhold

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

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

6.2 Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på markterrasser, balkong for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere gjennom for eksempel gjøing/bjeffing.
Dyr skal alltid føres i bånd på Sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasse/lekeplass. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres balkonger.

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

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

7. Kjøring, parkering og garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

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

8. Antenner

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

9. Avfall

9.1 Brønner er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er derfor oppsatt brønner for restavfall, papir/papp og glass/aluminium.
Avfall som ikke får plass i brønnene, skal ikke settes på utsiden av disse uansett årsak. Det er gode ordninger for å bli kvitt avfall i nærområdet, herunder Ragn Sells og Haraldrud Gjenvinning.

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

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

10. Brann

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

11. Endring av husordensreglene og diverse

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

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

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

ÅRSMØTE 2024 - PARKERINGSSAMEIE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7667

Parkerings. Søster Mat.G.16-20

Velkommen til årsmøte i Parkerings. Søster Mat.G.16-20

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 18:00 og lukker 17. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7667

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 Parkerings. Søster Mat.G.16-20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7667 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hawar Resulpur
- Muhammad Fahad Ljaz
- Suleman Mirza

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Brandal
- Øyvind Bordvik
- Svein H Nilsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Dere 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 Parkerings. Søster Mat.G.16-20
Parkerings. Søster Mat.G.16-20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918190597, og ligger i LØRENSKOG kommune.

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

Parkerings. Søster Mat.G.16-20 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

ÅRSRAPPORT SØSTER MATHILDES GATE 16-20 SE.

BRANNALARMANLEGGET.

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

LAMPEBYTTE.

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

VANNFORBRUK.

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

ELBIL LADING.

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

GARASJEPORTER.

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

HUSLEIEØKNING/FELLESKOSTNADER.

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

STANLY SECURITY.

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

BYGAARDSSERVICE,

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

OBOS NØKKEL.

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

HUSFASADER.

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

BEBOERE.

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

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

PARKERINGSPLATTFORMER.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -400 912.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
Parkeringssameiet har et underskudd fordi 25 plattformer har blitt skiftet ut. Dette kostet oss over 1,3 millioner.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkerings. Søster Mat.G.16-20.

Lån
Parkerings. Søster Mat.G.16-20 har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PARKERINGSSAMEIET SØSTER MATHILDES GATE 16 - 20
ORG.NR. 918 190 597, KUNDENR. 7667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	523 250	516 000	0	747 000
Andre inntekter		0	66 311	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**523 250**	**582 311**	**0**	**747 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-34 900	-33 553	0	-37 000
Konsulenthonorar	3	-6 413	-5 683	0	-6 000
Drift og vedlikehold	4	-1 611 314	-305 320	0	-320 000
Forsikringer		-28 996	-34 218	0	-35 000
Kostnader sameie	11	-1 464	-600	0	-2 000
Energi/fyring		-34 639	-43 426	0	-45 000
Andre driftskostnader	5	-28 772	-50 572	0	-33 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 746 498**	**-473 372**	**0**	**-478 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 223 248**	**108 939**	**0**	**269 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	638	401	0	0
Finanskostnader	7	-36 539	-66 367	0	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 901**	**-65 966**	**0**	**-106 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 259 149**	**42 973**	**0**	**163 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	42 973		
Udekket tap		-1 259 149	0		

PARKERINGSSAMEIET SØSTER MATHILDES GATE 16 - 20
ORG.NR. 918 190 597, KUNDENR. 7667

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 140	2 070

Driftskonto OBOS-banken		285 531	123 798
SUM OMLØPSMIDLER		**287 671**	**125 868**
SUM EIENDELER		**287 671**	**125 868**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 866 950	-607 801
SUM EGENKAPITAL		**-1 866 950**	**-607 801**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 466 038	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 466 038**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 080	9 570
Leverandørgjeld		1 108	133 286
Påløpte renter		9 629	0
Påløpte avdrag		8 636	0
Annen kortsiktig gjeld	10	657 130	590 812
SUM KORTSIKTIG GJELD		**688 583**	**733 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**287 671**	**125 868**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	538 773	406 608

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

Kjell Kristoffersen/S/ Magne Jakobsen/S/ Kjell Magne Jensen/S/

Magnar Sortåsløkken/S/ Øyvind Bordvik/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	537 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**537 750**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**523 250**

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 413**

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 611 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 611 314**

NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-25 346
Andre fremmede tjenester	-85
Bank- og kortgebyr	-3 341
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 772**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	32
SUM FINANSINNTEKTER	**638**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 539
SUM FINANSKOSTNADER	**-36 539**

NOTE: 8
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

NOTE: 9
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt i år	33 962	
		-1 466 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 466 038**

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

7347 Søster Mathildes gate 16-20 Sameie	-657 130
	-657 130

NOTE: 11
GARANTIANSVAR/ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Sameiet eier seksjon 80 som utgjør 12060/63990 deler i Søster Mathildes gate 16-20 Sameie.

Sameiet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Søster Mathildes gate 16-20 Sameie som utgjør kr 538 773 i følge siste godkjente regnskap som er for 2022.

Andel av egenkapital i eierseksjonsameiet er ikke medtatt i garasjesameiets regnskap fordi garasjesameiet ikke betaler betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.24
Selskapsnummer: 7667 **Selskapsnavn:** Parkerings. Søster Mat.G.16-20

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

Alexander Aalvik

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hawar Resulpur

☐ Muhammad Fahad Ljaz

☐ Suleman Mirza

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Kjell Brandal

☐ Øyvind Bordvik

☐ Svein H Nilsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024 - PARKERINGSSAMEIE

Protokoll til årsmøte 2024 for Parkerings. Søster Mat.G.16-20

Organisasjonsnummer: 918190597
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 18:00 til 17. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Nilsen og Ole H, Stai er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Muhammad Fahad Ljaz (18 stemmer)
Suleman Mirza (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Muhammad Fahad Ljaz
Suleman Mirza
Hawar Resulpur

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Bordvik (16 stemmer)
Kjell Brandal (18 stemmer)
Svein H Nilsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bordvik
Kjell Brandal
Svein H Nilsen

VEDTEKTER PARKERINGSSAMEIET

VEDTEKTER FOR
PARKERINGSSAMEIET
SØSTER MATHILDES
GT. 16 - 20

Vedtatt på Ekstraordinært Sameiemøte i Parkeringssameiet
09.06.16.
Sist endret 28.05.21 §6

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Parkeringssameiet Søster Mathildes gt. 16 – 20 (heretter kalt parkeringssameiet) og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de parkeringsplasser som ligger i underetasjen til Søster Mathildes gate 16 – 20 Sameie (org nr. 912 517 551), gnr. 101 bnr. 190 i Lørenskog kommune (senere kalt eierseksjonssameiet). Eierseksjonssameiet har eget styre og egne vedtekter.

Parkeringssameiet er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til seksjon nr. 80 i eierseksjonssameiet.

Seksjon 80, også kalt parkeringsseksjonen, er organisert som et tings rettslig sameie mellom eierne av 93 ideelle andeler, som hver er knyttet til en av i alt 93 parkeringsplasser, som vist på vedheftede plantegninger, vedlegg 1.

Hver sameiers ideelle andel tilsvarer sameierens tinglyste brøk i grunnboken, og gir rett til bruk av en tildelt parkeringsplass for hver ideelle andel.

Den ideele andelen er ikke knyttet opp til en bestemt parkeringsplass/nummer gjennom tinglysning, men det er gjeldeneat den plassen du har fått ved kjøp, er den plassen du eier og disponerer. Det er tillatt å bytte plass for eiere seg i mellom. Parkeringsplassen følger leiligheten.

§ 2
Organisering, råderett og forkjøpsrett

Samtlige ideelle andelseiere **(**sameierne) har rett og plikt til å delta i det tings rettslige sameiet og plikter å overholde bestemmelsene som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter og garasje- og ordensregler.

Parkeringsseksjonen med tilhørende fellesarealer kan bare brukes av sameierne i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne av de øvrige seksjoner og de andre brukerne av parkeringsplassene. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette og endre garasje- og ordensregler for sameiernes bruk av parkeringsseksjonen.

Når særlige grunner tilsier det, kan styret foreta ombytting av parkeringsplasser. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 3

HC-plasser

Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Sameiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen sameier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass.

Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene.

Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret som er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

§ 4

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved parkeringssameiets drift og vedlikehold og omfatter:

a) De eksterne felleskostnader som seksjon nr. 80 er forpliktet til å betale i medhold av eierseksjonssameiets vedtekter § 8.

b) De kostnader som er tilknyttet parkeringsseksjonens interne felles drift, herunder bl.a. honorarer til styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Parkeringsseksjonens samlede felleskostnader som nevnt i første ledd skal fordeles etter brøk.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuell skade som måtte oppstå som følge av sameierens uforsiktig bruk eller virksomhet i parkeringsseksjonen, enten skaden er påført av ham selv, leier av plassen, gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

§ 5
Vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen påhviler fullt ut det tings rettslige sameiet.

Det påhviler parkeringsseksjonen å besørge vedlikehold av fellesarealer som parkeringsseksjonen har enerett til å bruke. Dette gjelder blant annet vedlikehold og reparasjon/utskifting av Multipark-anlegget, skyvedørsport mellom Søster Mathildes gate 16 – 20 Sameie og Søster Mathildes gate 14 – 16 Sameie, samt andel av kostnader for felles hovedport mellom de tre sameiene.

I tillegg er parkeringsseksjonen ansvarlig for å vedlikeholde betonggulvet av hoveddelen av garasjen hvor parkeringsplassene ligger, som markert med rosa i vedlagte kart.

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.

§ 6
Registrering av nye sameiere og leietakere

Varsel om salg av ideell andel og utleie av parkeringsandelen skal meldes av sameier til sameiets styre.

Melding med informasjon om kjøpers og leietakers navn og adresse skal sendes styret for registrering straks etter salg/utleie av en parkeringsandel. Utleie av parkeringsplass skal kun gjøres til beboere i Søster Mathildes gate 10-20

Styrets skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har hvilke tildelt plass.

Ved salg av en ideell andel i parkeringsseksjonen tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører for Eierseksjonssameie.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer som eier andeler i parkeringsseksjonen kan være medlem og varamedlem.

Styrets leder velges særskilt.

Under konstituerende sameiermøtet velges leder og ett styremedlem for ett år.

Styrets leder representerer parkeringssameiet om nødvendig med fullmakt på eierseksjonssameiets årsmøter.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg og pantsettelse, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Kommunikasjon

All kommunikasjon fra Styret til andelseierne vil bli kommunisert elektronisk gjennom boligsameiet hjemmeside. Dette gjelder også innkalling til sameiermøte i parkeringssameiet samt referat fra dette møtet.

Mail til Styret i parkeringsseksjonen skal sendes til: sostermathildesgate1620@styrerommet.net

§ 10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum åtte dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel med minst 3 dagers.

Innkallingen vil være skriftlig på boligsameiets hjemmeside. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Om sameiermøte

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

I sameiermøte regnes stemmene med en stemme pr. andel. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 3,
3) endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Misligheld

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelova § 13 om utløysing av misbruker.

§ 15
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17
Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Vedlegg:

1. Tegning av seksjon 80, hentet fra seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. august 2013
2. Erklæring – Tinglyst dokument gjennom Statens kartverk Nr. 566728 av 5. juli 2013, signert av Odd-Erik Bunde/Leif Oddvin Jensen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Lørenskog kommune
Teknisk sektor
seksjon byggesak

Arkitektkontoret Haaland Siv.ark. MNAL
Postboks 5061 Majorstuen

0301 OSLO

Saksbehandler: Vigdis Ekeland **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 11/1555 - 92/13/38629 **Klassering:** 101/190 **Dato:** 11.10.2013

Søster Mathildes gate 18 A - B - gnr 101 bnr 190 - Byggetrinn 1 - Blokk B (akse 1-15) - Søknad om midlertidig brukstillatelse - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 25.09.2013, og merket med saksnummer 11/1555-83 **imøtekommes.**

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk Lørenskog kommune	Rådhuset	1471	LØRENSKOG
Lørenskog Utviklingsselskap AS	Grenseveien 82	0663	OSLO
Nedre Romerike brann - og redningsvesen (NRBR) IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 101/190
Arkivsak: 11/1555/90
Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	602/13	11.10.2013

Søster Mathildes gate 18 A - B - gnr 101 bnr 190 - Byggetrinn 1 - Blokk B (akse 1-15) - Søknad om midlertidig brukstillatelse - Vedtak

Vedlegg:
Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige

Sammendrag:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for blokk B for byggetrinn 1 (akse 1-15).

Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 25.09.2013, og merket med saksnummer 11/1555-83 **imøtekommes.** Ansvarlig søker bekrefter at gjenstående arbeider er av mindre betydning iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksopplysninger:
På vegne av Lørenskog Utviklingsselskap AS søker Arkitektkontoret Haaland AS om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 i Søster Matildes gate 16 C – 20 E, gnr. 101 og bnr. 190. Søknaden om midlertidig brukstillatelse inneholder gjennomføringsplan, samsvarserklæringer og en midlertidig utomhusplan.

Sluttrapport vedr. avfallshåndtering vil bli innsendt sammen med søknad om ferdigattest.

Vurdering:
Alle søknadspliktige tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 skal avsluttes med en ferdigattest. Ferdigattest gis etter behandling av søknad om ferdigattest med relevante vedlegg. Det gis i dag midlertidig brukstillatelse. Søknaden inneholder opplysninger/dokumentasjon iht. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtak:
Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 25.09.2013, og merket med saksnummer 11/1555-83 **imøtekommes.**

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 11.10.2013

Tore Rønsberg
seksjonssjef

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

PLANRAPPORT

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Søster Mathildes gate 18A, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

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** 3 845 m^2 **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** 3 679 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Delfelt 9 **Utdyp.** Kombinert formål
	Delareal 166 m^2 **Formål** Gangvei

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** 2 150 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 693 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Felt A

Id	2004002
Navn	Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6985/32-14-03_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

REGULERINGSKART

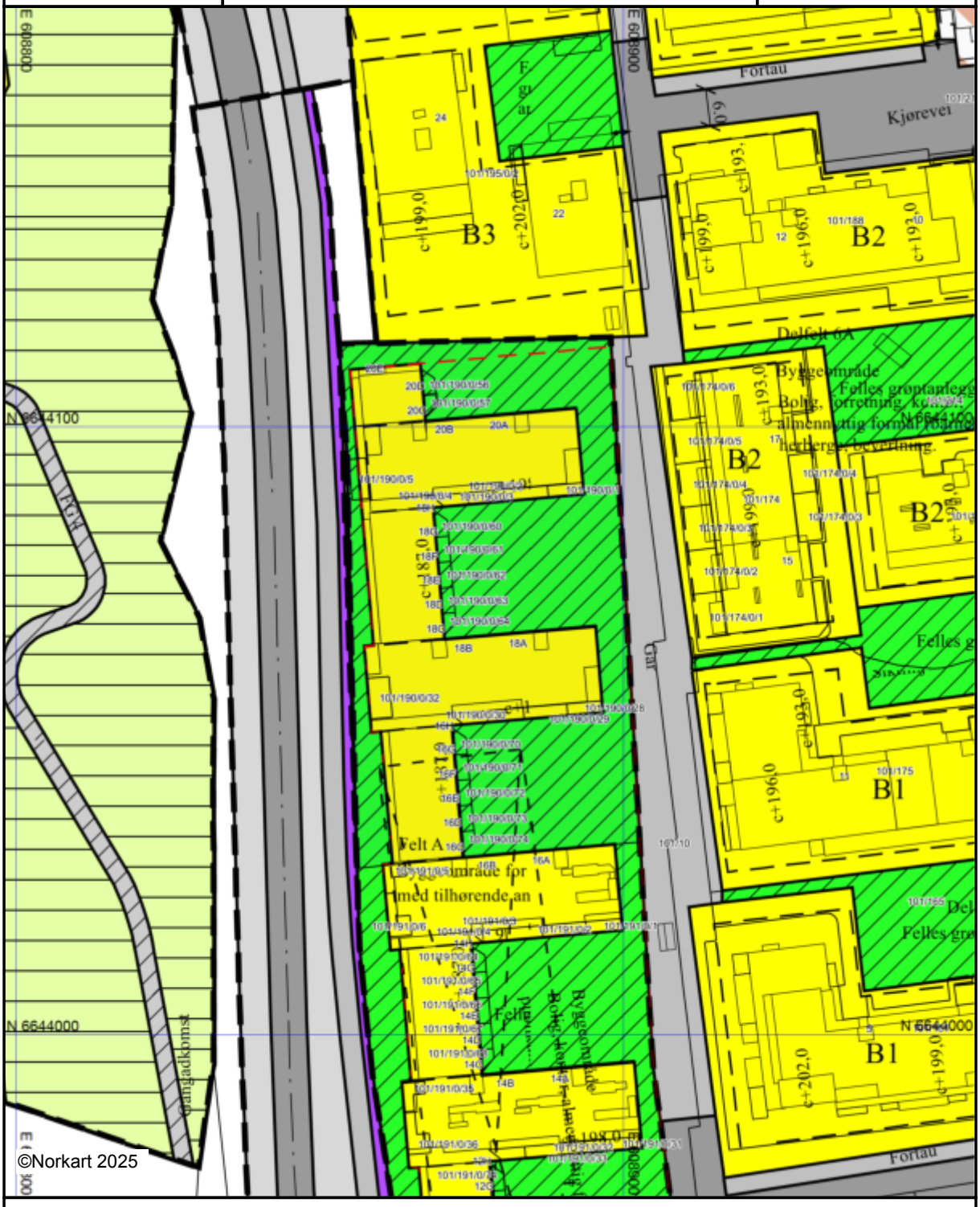
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/190/0/44
Adresse: Søster Mathildes gate 18A
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Parkeringshus/-anlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Søster Mathildes gate 18 A
Gnr. 101 Bnr. 190 Snr. 44 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0093

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Daniel Wangen
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01
E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater