NORDVIK

Søster Mathildes gate 21

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

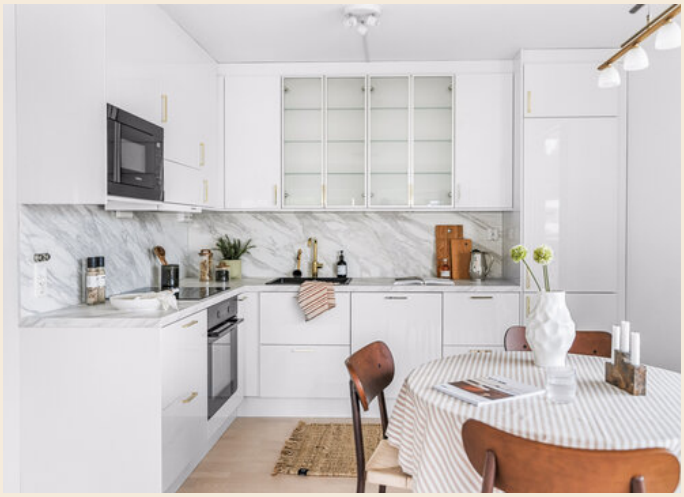
Søster Mathildes gate 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
50	Vedlegg
70	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet 2-R hjørneleilighet i 6. etg med heis|Vestvendt balkong|Epoq-kjøkken fra 21|Takterrasse|Sentralt v/Triaden

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 522 662,-**
Fellesgjeld	**131 572,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 530,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Søster Mathildes gate 21, presentert av Rezgar Aliassi i Nordvik Bolig! Dette er en påkostet 2-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet! Boligen rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom samt bad. I tillegg er det utgang til balkong, samt lagringsplass i to boder!

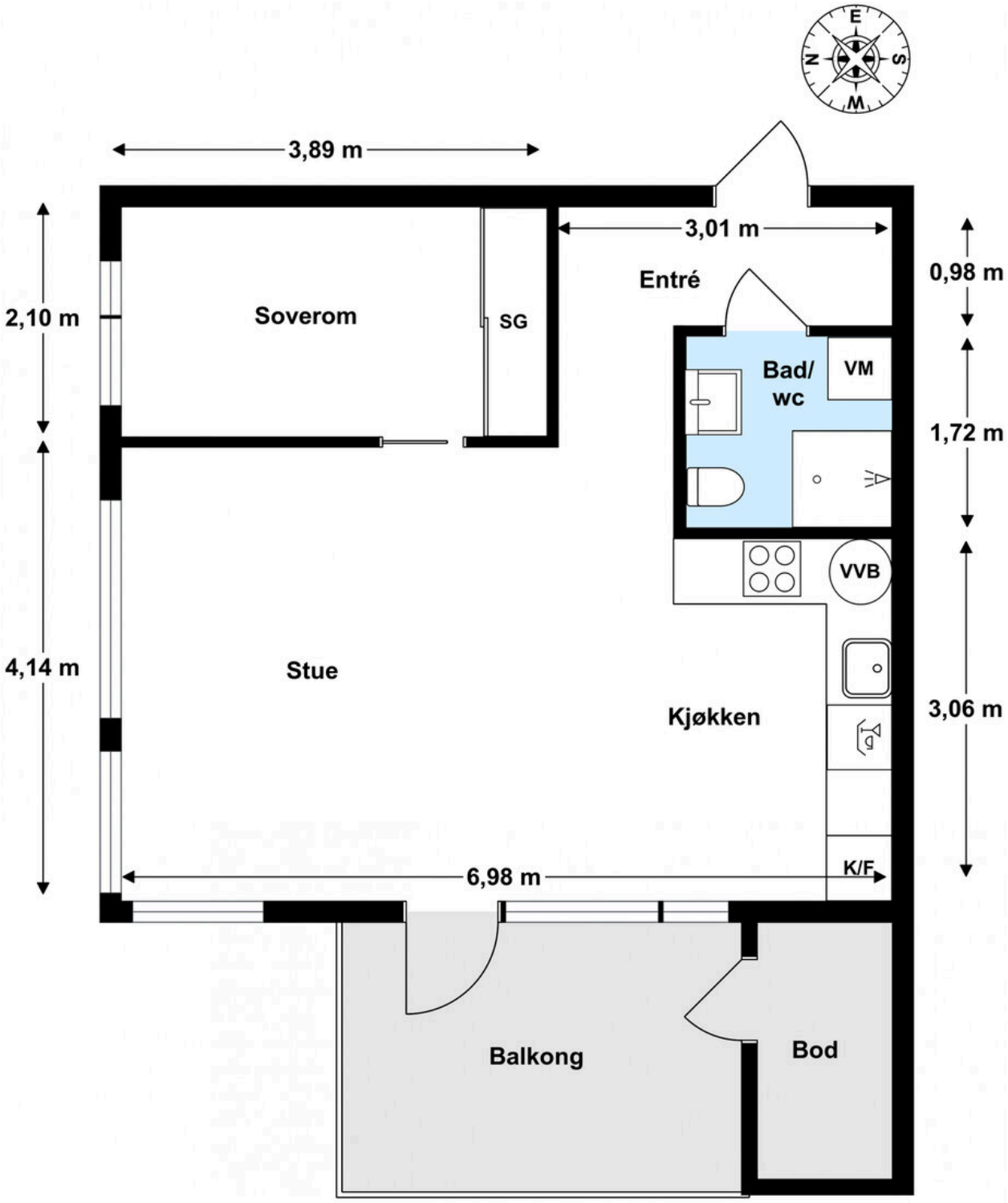
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog, like ved Triaden. Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Høydepunkter:

- Lekker 2-R hjørneleilighet i 6. etg
- Vestvendt balkong på 8 m²
- Heis
- Epoq-kjøkken fra 2021
- Overflateoppusset i 2026
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avg.
- Disponerer to boder
- Sentralt
- Kort vei til servicetilbud og kollektiv!

Søster Mathildes gate 21

6. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS





























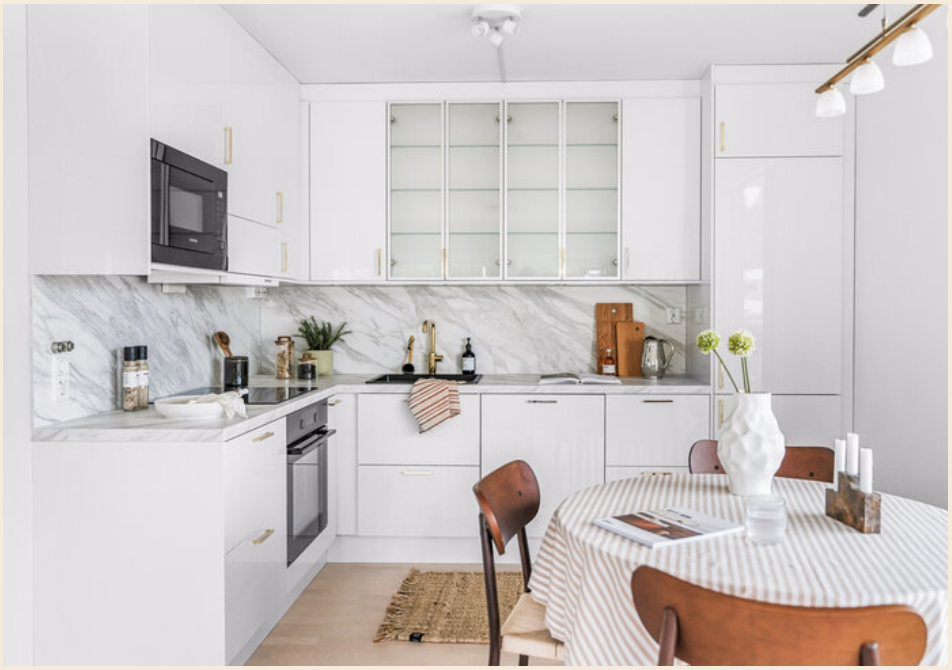






_DSC7863.jpg





_DSC7838.jpg

_DSC7858.jpg



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0198/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 155 i Lørenskog kommune
Andelsnr 27 i Smart Apart 2 Borettslag, org.nr. 990500843

Selger
Rebaz Jamal Rashid Rashid

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
131 572,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 521 572,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 522 662,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 532 162,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
6.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA) og utebod på ca. 3 m² (BRA-e).
Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3 m² (BRA-e).
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt
BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Solforhold
Balkongen vender mot vest og byr på ettermiddagssol/kveldssol. Det anbefales å laste ned sunseeker/andre solapper som gir en detaljert oversikt over solforholdene på balkongen. Det forventes at interessenter gjør nødvendige undersøkelser selv. Det tas forbehold om evt. feil vedr. Solforhold.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
6. etasje BRA-i 44 m²: Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 3 m²
- Bod fra balkongen på 3 m²
- Felles takterrasse

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en adkomst via heis, som tar deg enkelt opp til 6. etasje. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Boligen ligger fint til i byggets 6. etasje, og har fritt og åpent utsyn mot nærområdet. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en herlig balkong! Uteplassen måler 8 m², og har plass til utemøbler samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det i tillegg tilgang til en praktisk utvendig bod på 3 m².

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Det er satt inn en tidsriktig Epoq-innredning fra 2021 med hvite, glatte høyglanslaminerte fronter, to overskap med frostede glassfronter, glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy/oppforet. Videre har kjøkkenet laminerte benkeplater samt plater på vegg over kjøkkenbenk i imitert stein. Det er tilkoblet nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er satt inn integrert Electrolux oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Samsung mikrobølgeovn samt Gram kjøle-/fryseskap og platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Nyere varmtvannsberederen er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken.

Bad:
Baderommet er fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, veggene er kledd med fliser og det er nedsenket himling med malte plater og downlights. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, vegghengt porselenservant med ettgreps servantarmatur, speilskap og hylle. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Det er også opplegg og plass for vaskemaskin. Det er ytterligere oppbevaringsplass i vegghengt skap med hvit, glatt front.

Soverom:
Soverommet er av fin størrelse, og har inngang via skyvedør fra stuen. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det rikelig med oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Det disponeres også en ekstern kjellerbod på 3 m².

Balkong/uteplasser:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m². Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, slik at du kan trekke ut med middagen eller nyte ettermiddagssolen når været tillater det. Glassrekkverket gir et åpent preg og lar utsynet mot nærområdet komme til sin rett. Balkongen har strømuttak, og en praktisk utebod på ca. 3 m² ligger rett ved. I tillegg kan beboerne benytte borettslagets felles takterrasse.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Tekniske detaljer:

Innvendige vannledninger:
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system fra byggeår. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern.

Varmtvannsbereder:
110 liters varmtvannsbereder datert 24.06.2021, plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. (waterguard)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Elektrisk avtrekk på bad/wc.

Elektrisk anlegg:
400 V TN-C-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i 2021. Sikringsskapet er lokalisert i entréen: 63A hovedsikring og 10 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det følger ikke fast parkeringsplass med leiligheten. Gateparkering skjer etter gjeldende bestemmelser i området.

Borettslaget er tilknyttet Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Styreleder opplyser at alle garasjeplassene er solgt. Det kan likevel være mulig å kjøpe eller leie en plass dersom en eier ønsker å selge eller leie ut. Kjøp av garasjeplass er forbeholdt eiere i Smart Apart 2 Borettslag, Vestparken 3 Borettslag, Vestparken 6 SE og Dr. Wendts gate 10–12 Sameie.

For garasjeplasser er det opplyst en månedlig kostnad på kr 165, som faktureres separat og kommer i tillegg til boligens felleskostnader. Eventuell leiepris avtales med eieren av plassen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2026: Gjennomgang av det elektriske anlegget (utført av Transtema Norge AS, det foreligger samsvarserklæring).
2026: Overflatebehandlet og malt alle veggflater med unntak av våtrom.
2026: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv.
2021: Utskiftning av varmtvannsbereder.
2021: Satt inn Epoq-kjøkken.
2021: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing og nytt kjøkken (utført av faglært, det foreligger ingen dokumentasjon).

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll,
isolasjonsmåling, kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll, isolasjonsmåling,
kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS, Pusset opp Kjøkkenet trengte ny varmtvannsbereder og a satte han opp vann vakt, Aqua stopp, hvis det blir noe lekkasje eller noe så har jeg har vann stopper rundt kjøkken område.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg. eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det var 2 innganger til soverommet, jeg lukket den ene og beholdte bare 1 inngang.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader? Ja. Beskriv: Se tilstandsrapport.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja Beskriv: Det har ved enkelte, sjeldne anledninger vært observert skjeggkre i boligen. Styret ble kontaktet, og det ble iverksatt tiltak den tid. Etter at tiltakene ble gjennomført, har forekomsten vært svært begrenset, og skjeggkre observeres nå kun unntaksvis.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ytterdører: Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2006. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt balkong på ca. 8 m^2. Balkongdekke i betong belagt med PVC/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,14 m. Det er montert strømutak. Tilgang til utebod på ca. 3 m^2.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG1:
- Vinduer
- Ytterdør
- Balkong
- Innvendige overflater
- Etasjeskiller og bærende konsstruksjoner
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Ventilasjon bad
- Kjøkken overflater og innredning
- Avtrekk kjøkken
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder
- Andre installasjoner

TG2:

Våtrom:
Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

6. Etasje - Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

6. Etasje - Bad/wc - Overflater, vegger og himling
Det er påvist sprukket veggflis i dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

6. Etasje - Bad/wc - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er påvist sprukne fliser ved dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

6. Etasje - Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

6. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TGIU
Andre utvendige forhold
Boligblokk over 8 etasjer og kjeller, oppført i 2006. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong. Øvrige yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein, pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran/asfaltbelegg. Felles oppgang med trapp i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til

leilighetens etasjeplan. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende byggeregler og forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som ble oppgradert i 2021. I 2026 ble det gjennomført en vurdering av det elektriske anlegget, hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene på kontrolltidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Manglende samsvarserklæring er ikke mulig å fremskaffe da bedriften ikke lenger er operativ. Det er i 2026 innhentet vurdering av det elektriske anlegget, hvor alt ble funnet i orden.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller mangler, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker eller eierskifte.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Det gis ingen garanti på hvitevarene.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke kjent.
Forbruket vil variere fra hussstand til husstand.

Det er ikke kjent om boligen er tilknyttet Norgespris eller ikke.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renhold, vaktmestertjenester mm.

Totale felleskostnader utgjør kr. 5 530,22,- herav:
- Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
- Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Felleskostnader 5 530,22

Det er eiendomsskatt i Lørenskog kommune, som faktureres med felleskostnadene to ganger årlig. Det fremkommer av infobrevet fra OBOS at det påløper kr. 1 172,06,- med desember-felleskostnaden, dette gjelder eiendomsskatt for 2. halvår.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 491 599,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia - basispakken er inkl. i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Styret kan kontaktes på e-post smartapart2@styrerommet.no.
- Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
- Det er sykkelparkering utenfor som man ser ved ankomst til oppgang.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2026:
Styrets årsrapport
Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.
Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.
1. Dyrehold: Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentagende lufting av hund ved inngangspartiene.
2. Serviceavtaler: Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.
3. Nabobråk: Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episodersom har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.
4. Infoskriv/tavle og vibbo: Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og send sms og vibbomelding med relevant informasjon fortløpende.
5. Henvendelser fra beboere: Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m .
6. Brannvarsleranlegg: Årlig kontroll med styret til stede.
7. Videoovervåkning: Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.
8. Programmering av nøkkelbrikke: Foretatt ved behov.
9. Bistand i forsikringssaker for flere andelseiere i perioden.
10. Utbedring av tak/overbygg i nr.19: Dette ble påbegynt i 2024 med bytte av hele taket over en balkong. I 2026 vil dette ferdigstilles med vask av de øvrige i 4.etasje og grunning ved behov.
11. Planer for 2026: Styret har for 2026 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men ih.t. markedet. Leverandøravtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

Styret opplyser per e-post 12.09.2026:
- Er det vedtatt eller planlagt større arbeid eller vedlikehold i borettslaget?
Som et borettslag som er 20 år i år, så er det alltid noe som må utbedres og vi har en vedlikeholdsplan som må følges i tillegg til jevnlige befaringer som gir oss pekepinn. Det blir nok prosjekter i 2027, men ingenting er vedtatt p.d.d.

- Er det noen store prosjekter som er utført, f.eks. vedlikehold av rør, bad, tak, fasade, vinduer o.l.?
Bl.a. Fasade og tak 2016 og nå sist bytte av varmtvannsberedere og installasjon av waterguard i 2024

- Er det planlagt arbeid som vil medføre en økning i felleskostnader og/eller andel fellesgjeld?
Som sagt så har styret et ansvar for å holde ting i stand og følge vedlikeholdsplanen, men det er ikke vedtatt noe p.d.d.

- Vil felleskostnader/fellesgjeld øke i nærmeste fremtid? Når, hvorfor og evt. hvor mye?
Justering av felleskostnader skjer 1.januar hvert år med mindre noe ekstraordinært.

- Hvordan er mulighetene for parkering (El-bil, lademuligheter, priser og eventuelle ventelister, gjesteparkering, evt. muligheter for ekstra p-plass)?
Borettslaget er tilknyttet et garasjesameie, men der er alle plasser solgt. Det er mulighet for kjøp eller leie, men kun om eier av plass er villig til dette.

- Hvem er leverandør for kabel-tv og internett? Er dette inklusiv.? Hva med hastigheten på nettet?
Telia.

- Er det sykkelparkering eller plass for å hensette barnevogner i oppgangen eller andre plasser i borettslaget/sameiet?
Ja, det er sykkelparkering utenfor som man ser ved ankomst til oppgang.

- Hvordan er ventilasjonen i bygget?
Mekanisk ventilasjon etter tek4 reguleringen, slik at vifte må alltid stå på for å sikre bytte av luft og regulering av fuktighet.

- Hvordan stiller sameiet/borettslaget seg til dyrehold? spesielle restriksjoner her?
Dyrehold tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter

m.m.) som borettslaget er ansvarlig for.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 131 572,-pr. 11.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207368113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 21 451 567,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208188607
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 985 457,00
Innfrielsesdato: 30.08.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andelseier har innfridd sin del av lånet som er knyttet til IN-ordning. Det andre lånet betjenes gjennom ordinære felleskostnader og ikke egen linje på felleskostnadsfakturaen.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 3 318,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 4 529 63,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 025 145,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at alle husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565821

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 648 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med asfalterte intrernveien, gressplen, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m². Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, slik at du kan trekke ut med middagen eller nyte ettermiddagssolen når været tillater det. Glassrekkverket gir et åpent preg og lar utsynet mot nærområdet komme til sin rett. Balkongen har strømuttak, og en praktisk utebod på ca. 3 m² ligger rett ved. I tillegg kan beboerne benytte borettslagets felles takterrasse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo sentralt i Lørenskog, rett ved Triaden! Her har du alt du behøver rett ved, enten det er butikker, treningssentre, restauranter eller bussforbindelser. Kun noen meter fra ytterdøren ligger nærmeste bussholdeplass, og tog med pendlerparkering ligger en kort kjøretur unna. Søndagsåpen Joker ligger i nabobygget. Som en kontrast til sentrumslivet er det heller ikke lange veien til utallige turmuligheter i Østmarka, året rundt samt idylliske Langvannet.

Triaden ligger kun none hundre meter fra leiligheten og har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, populær SATS-senter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Lørenskog kommune har et rikt aktivitetstilbud til store og små, og det er flere idrettsklubber og foreninger, kulturhus med bibliotek, kino og kafé, flere idrettshaller, golfbane og besøksgård ved Losby. Nærheten til Østmarka gjør også Lørenskog til et ideelt sted for de friluftsinteresserte. Et stort nettverk av lysløyper og turstier gir rom for fysisk aktivitet uansett årstid. Det er flere fiske- og badevann. Med nærhet til marka, et bredt kollektivtilbud og kort vei til sentrum, er dette en leilighet for de fleste.

Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

For golfentusiasten er det godt å vite at man har en 9-hulls og 18-hulls bane kun noen kilometer unna. Losby Gods er ett flott hotell i landlige omgivelser med mye å tilby.

Skal man til Oslo kan man spasere bort til Vallerudveien bussholdeplass som ligger ca. 2 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Se ruter.no eller appen for mer informasjon. Nærmeste togstasjon blir Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bil. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Kollektivtilbudet strekker seg lenger enn Oslo. Skal man retning Lillestrøm kan man beregne ca. 25 minutter fra bussholdeplassen eller 13 minutter til Ahus.

Bebyggelse
Supersentralt boligområde i Lørenskog bestående av blokkbebyggelse og næring.

Offentlig kommunikasjon
Skal man til Oslo kan man spasere bort til Vallerudveien bussholdeplass som ligger ca. 2 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Se ruter.no eller appen for mer informasjon. Nærmeste togstasjon blir Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bil. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Kollektivtilbudet strekker seg lenger enn Oslo. Skal man retning Lillestrøm kan man beregne ca. 25 minutter fra bussholdeplassen eller 13 minutter til Ahus.

Se nabolagsprofil og www.ruter.no for ytterligere informasjon.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten:
Benterud barnehage (0-5 år)
Emaljeverket barnehage (0-5 år.)
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...

Skoler:
Benterud skole (1-7 kl.)
Rasta skole (1-7 kl.)
Solheim skole (1-7 kl.)
Løkenåsen skole (8-10 kl.)
Kjenn skole (8-10 kl.)

Mailand videregående skole
Lørenskog videregående skole

Sokner til Benterud skole.
Ta kontakt med Lørenskog kommune for ytterligere informasjon.
Se mer info her;
https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/barnehag

e-og-skole/skole/skoletilhorighet-bytte-skole/'

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.01.2015.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. Området rundt er regulert til bolig, felles grøntanlegg, urbanpark/friområde, annet kombinert formål, kjørevei mm.

Reguleringsplan: Skårer Vest
- Delareal 451 m2. Formål: annet kombinert formål. Feltnavn Delfelt 6A. Utdyp. Kombinert formål
- Delareal 19 m2. Formål: park. Feltnavn Delfelt 10

Bebyggelsesplan: Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
- Delareal 14 m2. Formål: boliger
- Delareal 434 m2. Formål: bolig/forretning/kontor
- Delareal 22 m2. Formål: park

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2026–2038
- Delareal 448 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende. OmrådenavnB
- Delareal 22 m2. Arealbruk: grønnstruktur, nåværende. OmrådenavnG

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen. Det er middels til lav aktsomhet for radon i grunnen.

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

2007/453970-1/200 06.06.2007 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Om adkomstrett vedrørende gnr 101 , bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, alle i Lørenskog kommune. Mellom Vestparken AS (org.nr. 988 387 77 s0o)m hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 10 og 153-164, Slottskaker AS (org.nr. 914 134 15 s3o)m hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 76, Thongåd AS (org.nr. 917 307 318) som hjemmelshave tilr gnr. 101, bnr 113, Skårer Bil ANS (org.nr. 356 245 761) som hjemmelshaver til gnr 1, 01bnr 137 og Heva Eiendom AS (org.nr. 986 236 406) som hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 138 er de itnngått følgende avtale:
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, har rett til kjøreadkomst fra Gamleveien og over gnr 101, bnr 10, 113 og 137 via eksisterende vei anlagt i nord/sydlig retning, heretter benevnt "Veiparsell I".
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 137, 138 og 153 - 164 har rett til kjøreadkomst via eksisterende vei anlagt i vestlig retning fra "Veiparsell I", på grensen mellom gnr 101, bnr 10, 137 og 138, og frem til grensen mot gnr 101, bnr 76, heretter benevnt "Veiparsell II", jf vedlagte kartskisse.
"Veiparsell I og II" inngår i reguleringsplan nr. 31-7-05 for Skårer Vest, og er regulert til "Offentlig trafikkområde - kjørevei". I samsvar med reguleringen vil denne veiparsellen, i likhet med øvrige offentlige gang- og kjøreveier innenfor planområdet, bli overdratt til Lørenskog kommune for drift og vedlikehold.
Inntil kommunen overtar "Veiparsell i og II" skal kostnader til drift og vedlikehold av de aktuelle veiparsellene fordeles mellom rettighetshaverne som følger:
Kostnader til drift og vedlikehold av "Veiparsell I" fordeles med 1/3 på gbnr 101/113, 1/3 som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/6 på gbnr 101/76 og 1/12 på hver av gbnr 101/137 og 138.
Kostnader til drift og vedlikehold av Veiparsell II" fordeles med 1/3, som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/3 på gbnr 101/76, og 1/6 på hver av gbnr 101/137 og 138.
Denne avtale erstatter pkt. 6 i avtale av 14.12.1989 mellom Jøtul AS og Tor Andenæs A/S, som omhandler adkomstrett og kostnadsfordeling for de samme veiparseller. Nevnte avtale av 14.12.1989 ble tinglyst 22.06.1990, med dagboknr 6406, som heftelse på gnr 101, bnr 10, 76, 113 og 137.
Avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr. 6406, slettes fra gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.
Samtidig tinglyses nærværende erklæring som servitutt på gb/1n0r , 17061, 113, 137, 138 og 153-164

Eiendommens rettigheter:

2008/153661-1/200 21.02.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 156
Best. om tekniske installasjoner. Omfatter kun installasjoner som etableres ved første gangs oppføring

av bygningsmassen. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 101 bnr. 155, 159 og 160 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m. v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune. Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2008/716733-1/200 04.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 156
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 101 bnr. 155, 157, 159, 160, 163, 164 og 174 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m. v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune. Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike . Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen . Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3 inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 24.09.2026
- Tilstandsrapport, datert 17.09.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 11.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 04.05.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.09.2026
- Kommuneplankart, datert 10.09.2026
- Ferdigattest, datert 07.01.2015
- Byggemeldte tegninger, datert 30.06.2005
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2026

Ansvarlig megler
Rezgar Aliassi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90289717

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Søster Mathildes gate 21

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	547 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.)	599 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Solheim skole (1-7 kl.)	506 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	326 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	564 elever, 40 klasser	21 min 1.7 km
Mailand videregående skole	900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km

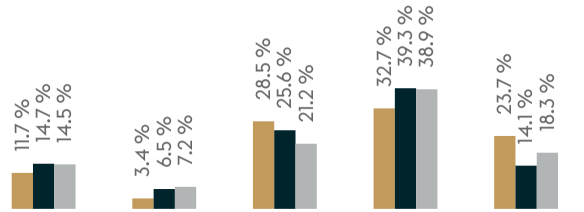
Offentlig transport

Vallerudveien	Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 0.2 km
Hanaborg stasjon	Linje L1	9 min 3.5 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	12 min 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.4 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år)	70 barn	4 min 0.4 km
Emaljeverket barnehage (0-5 år...	105 barn	4 min 0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...	36 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	5 min
Skårersletta balløkke	10 min
Mudo Lørenskog	3 min
Sporty 60+	4 min

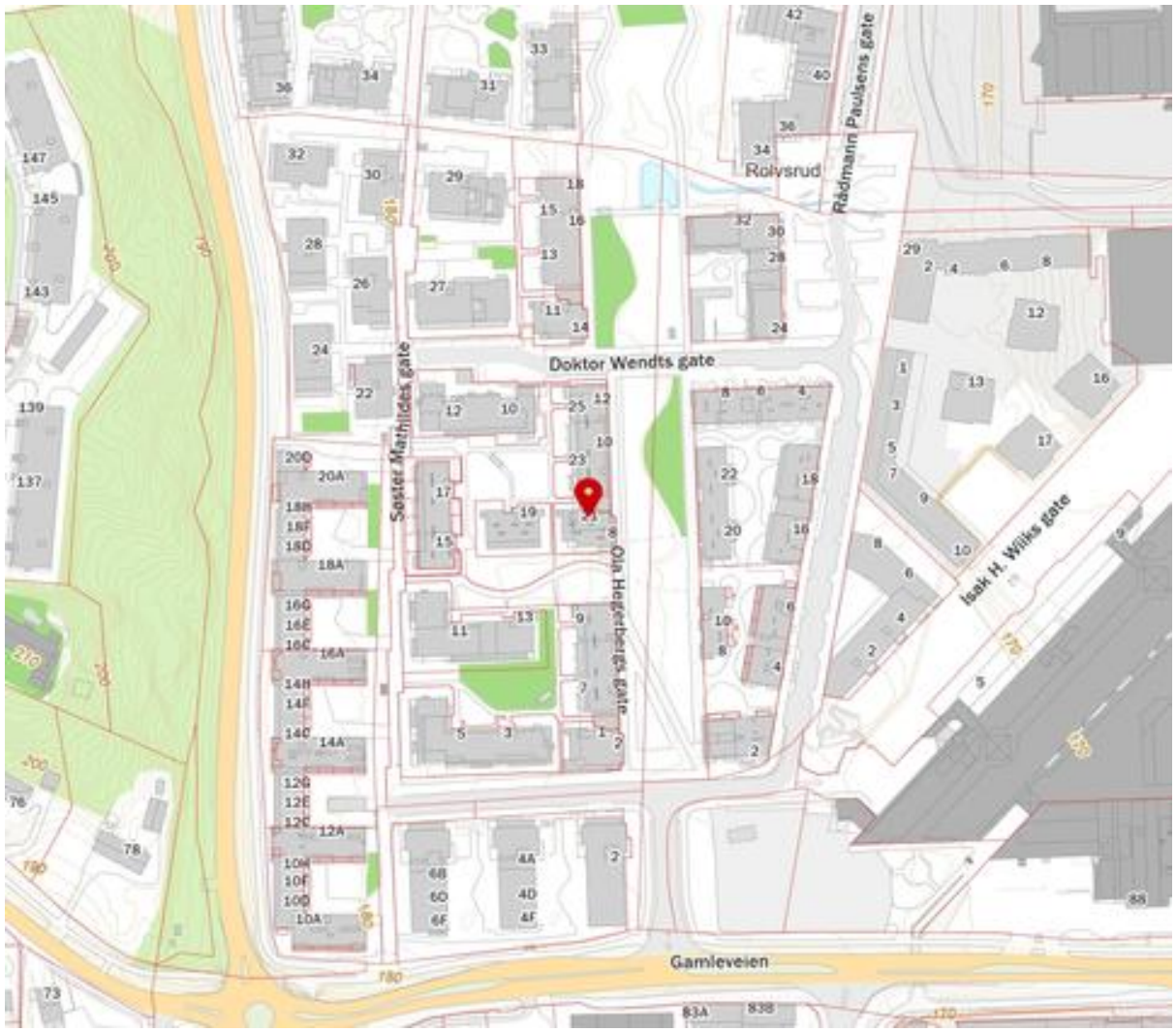
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0198/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 155 i Lørenskog kommune
Andelsnr 27 i Smart Apart 2 Borettslag, org.nr. 990500843

Selger
Rebaz Jamal Rashid Rashid

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
131 572,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 521 572,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 522 662,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 532 162,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
6.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA) og utebod på ca. 3 m² (BRA-e).
Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3 m² (BRA-e).
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt
BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Solforhold
Balkongen vender mot vest og byr på ettermiddagssol/kveldssol. Det anbefales å laste ned sunseeker/andre solapper som gir en detaljert oversikt over solforholdene på balkongen. Det forventes at interessenter gjør nødvendige undersøkelser selv. Det tas forbehold om evt. feil vedr. Solforhold.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
6. etasje BRA-i 44 m²: Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 3 m²
- Bod fra balkongen på 3 m²
- Felles takterrasse

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en adkomst via heis, som tar deg enkelt opp til 6. etasje. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Boligen ligger fint til i byggets 6. etasje, og har fritt og åpent utsyn mot nærområdet. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en herlig balkong! Uteplassen måler 8 m², og har plass til utemøbler samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det i tillegg tilgang til en praktisk utvendig bod på 3 m².

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Det er satt inn en tidsriktig Epoq-innredning fra 2021 med hvite, glatte høyglanslaminerte fronter, to overskap med frostede glassfronter, glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy/oppforet. Videre har kjøkkenet laminerte benkeplater samt plater på vegg over kjøkkenbenk i imitert stein. Det er tilkoblet nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er satt inn integrert Electrolux oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Samsung mikrobølgeovn samt Gram kjøle-/fryseskap og platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Nyere varmtvannsberederen er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken.

Bad:
Baderommet er fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, veggene er kledd med fliser og det er nedsenket himling med malte plater og downlights. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, vegghengt porselenservant med ettgreps servantarmatur, speilskap og hylle. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Det er også opplegg og plass for vaskemaskin. Det er ytterligere oppbevaringsplass i vegghengt skap med hvit, glatt front.

Soverom:
Soverommet er av fin størrelse, og har inngang via skyvedør fra stuen. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det rikelig med oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Det disponeres også en ekstern kjellerbod på 3 m².

Balkong/uteplasser:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m². Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, slik at du kan trekke ut med middagen eller nyte ettermiddagssolen når været tillater det. Glassrekkverket gir et åpent preg og lar utsynet mot nærområdet komme til sin rett. Balkongen har strømuttak, og en praktisk utebod på ca. 3 m² ligger rett ved. I tillegg kan beboerne benytte borettslagets felles takterrasse.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Tekniske detaljer:

Innvendige vannledninger:
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system fra byggeår. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern.

Varmtvannsbereder:
110 liters varmtvannsbereder datert 24.06.2021, plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. (waterguard)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Elektrisk avtrekk på bad/wc.

Elektrisk anlegg:
400 V TN-C-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i 2021. Sikringsskapet er lokalisert i entréen: 63A hovedsikring og 10 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det følger ikke fast parkeringsplass med leiligheten. Gateparkering skjer etter gjeldende bestemmelser i området.

Borettslaget er tilknyttet Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Styreleder opplyser at alle garasjeplassene er solgt. Det kan likevel være mulig å kjøpe eller leie en plass dersom en eier ønsker å selge eller leie ut. Kjøp av garasjeplass er forbeholdt eiere i Smart Apart 2 Borettslag, Vestparken 3 Borettslag, Vestparken 6 SE og Dr. Wendts gate 10–12 Sameie.

For garasjeplasser er det opplyst en månedlig kostnad på kr 165, som faktureres separat og kommer i tillegg til boligens felleskostnader. Eventuell leiepris avtales med eieren av plassen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2026: Gjennomgang av det elektriske anlegget (utført av Transtema Norge AS, det foreligger samsvarserklæring).
2026: Overflatebehandlet og malt alle veggflater med unntak av våtrom.
2026: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv.
2021: Utskiftning av varmtvannsbereder.
2021: Satt inn Epoq-kjøkken.
2021: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing og nytt kjøkken (utført av faglært, det foreligger ingen dokumentasjon).

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll,
isolasjonsmåling, kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll, isolasjonsmåling,
kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS, Pusset opp Kjøkkenet trengte ny varmtvannsbereder og a satte han opp vann vakt, Aqua stopp, hvis det blir noe lekkasje eller noe så har jeg har vann stopper rundt kjøkken område.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg. eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det var 2 innganger til soverommet, jeg lukket den ene og beholdte bare 1 inngang.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader? Ja. Beskriv: Se tilstandsrapport.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja Beskriv: Det har ved enkelte, sjeldne anledninger vært observert skjeggkre i boligen. Styret ble kontaktet, og det ble iverksatt tiltak den tid. Etter at tiltakene ble gjennomført, har forekomsten vært svært begrenset, og skjeggkre observeres nå kun unntaksvis.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ytterdører: Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2006. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt balkong på ca. 8 m^2. Balkongdekke i betong belagt med PVC/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,14 m. Det er montert strømutak. Tilgang til utebod på ca. 3 m^2.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG1:
- Vinduer
- Ytterdør
- Balkong
- Innvendige overflater
- Etasjeskiller og bærende konsstruksjoner
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Ventilasjon bad
- Kjøkken overflater og innredning
- Avtrekk kjøkken
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder
- Andre installasjoner

TG2:

Våtrom:
Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

6. Etasje - Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

6. Etasje - Bad/wc - Overflater, vegger og himling
Det er påvist sprukket veggflis i dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

6. Etasje - Bad/wc - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er påvist sprukne fliser ved dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

6. Etasje - Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

6. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TGIU
Andre utvendige forhold
Boligblokk over 8 etasjer og kjeller, oppført i 2006. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong. Øvrige yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein, pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran/asfaltbelegg. Felles oppgang med trapp i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til

leilighetens etasjeplan. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende byggeregler og forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som ble oppgradert i 2021. I 2026 ble det gjennomført en vurdering av det elektriske anlegget, hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene på kontrolltidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Manglende samsvarserklæring er ikke mulig å fremskaffe da bedriften ikke lenger er operativ. Det er i 2026 innhentet vurdering av det elektriske anlegget, hvor alt ble funnet i orden.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller mangler, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker eller eierskifte.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Det gis ingen garanti på hvitevarene.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke kjent.
Forbruket vil variere fra hussstand til husstand.

Det er ikke kjent om boligen er tilknyttet Norgespris eller ikke.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renhold, vaktmestertjenester mm.

Totale felleskostnader utgjør kr. 5 530,22,- herav:
- Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
- Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Felleskostnader 5 530,22

Det er eiendomsskatt i Lørenskog kommune, som faktureres med felleskostnadene to ganger årlig. Det fremkommer av infobrevet fra OBOS at det påløper kr. 1 172,06,- med desember-felleskostnaden, dette gjelder eiendomsskatt for 2. halvår.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 491 599,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia - basispakken er inkl. i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Styret kan kontaktes på e-post smartapart2@styrerommet.no.
- Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
- Det er sykkelparkering utenfor som man ser ved ankomst til oppgang.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2026:
Styrets årsrapport
Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.
Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.
1. Dyrehold: Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentagende lufting av hund ved inngangspartiene.
2. Serviceavtaler: Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.
3. Nabobråk: Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episodersom har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.
4. Infoskriv/tavle og vibbo: Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og send sms og vibbomelding med relevant informasjon fortløpende.
5. Henvendelser fra beboere: Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m .
6. Brannvarsleranlegg: Årlig kontroll med styret til stede.
7. Videoovervåkning: Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.
8. Programmering av nøkkelbrikke: Foretatt ved behov.
9. Bistand i forsikringssaker for flere andelseiere i perioden.
10. Utbedring av tak/overbygg i nr.19: Dette ble påbegynt i 2024 med bytte av hele taket over en balkong. I 2026 vil dette ferdigstilles med vask av de øvrige i 4.etasje og grunning ved behov.
11. Planer for 2026: Styret har for 2026 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men ih.t. markedet. Leverandøravtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

Styret opplyser per e-post 12.09.2026:
- Er det vedtatt eller planlagt større arbeid eller vedlikehold i borettslaget?
Som et borettslag som er 20 år i år, så er det alltid noe som må utbedres og vi har en vedlikeholdsplan som må følges i tillegg til jevnlige befaringer som gir oss pekepinn. Det blir nok prosjekter i 2027, men ingenting er vedtatt p.d.d.

- Er det noen store prosjekter som er utført, f.eks. vedlikehold av rør, bad, tak, fasade, vinduer o.l.?
Bl.a. Fasade og tak 2016 og nå sist bytte av varmtvannsberedere og installasjon av waterguard i 2024

- Er det planlagt arbeid som vil medføre en økning i felleskostnader og/eller andel fellesgjeld?
Som sagt så har styret et ansvar for å holde ting i stand og følge vedlikeholdsplanen, men det er ikke vedtatt noe p.d.d.

- Vil felleskostnader/fellesgjeld øke i nærmeste fremtid? Når, hvorfor og evt. hvor mye?
Justering av felleskostnader skjer 1.januar hvert år med mindre noe ekstraordinært.

- Hvordan er mulighetene for parkering (El-bil, lademuligheter, priser og eventuelle ventelister, gjesteparkering, evt. muligheter for ekstra p-plass)?
Borettslaget er tilknyttet et garasjesameie, men der er alle plasser solgt. Det er mulighet for kjøp eller leie, men kun om eier av plass er villig til dette.

- Hvem er leverandør for kabel-tv og internett? Er dette inklusiv.? Hva med hastigheten på nettet?
Telia.

- Er det sykkelparkering eller plass for å hensette barnevogner i oppgangen eller andre plasser i borettslaget/sameiet?
Ja, det er sykkelparkering utenfor som man ser ved ankomst til oppgang.

- Hvordan er ventilasjonen i bygget?
Mekanisk ventilasjon etter tek4 reguleringen, slik at vifte må alltid stå på for å sikre bytte av luft og regulering av fuktighet.

- Hvordan stiller sameiet/borettslaget seg til dyrehold? spesielle restriksjoner her?
Dyrehold tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter

m.m.) som borettslaget er ansvarlig for.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 131 572,-pr. 11.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207368113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 21 451 567,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208188607
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 985 457,00
Innfrielsesdato: 30.08.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andelseier har innfridd sin del av lånet som er knyttet til IN-ordning. Det andre lånet betjenes gjennom ordinære felleskostnader og ikke egen linje på felleskostnadsfakturaen.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 3 318,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 4 529 63,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 025 145,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at alle husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565821

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 648 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med asfalterte intrernveien, gressplen, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m². Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, slik at du kan trekke ut med middagen eller nyte ettermiddagssolen når været tillater det. Glassrekkverket gir et åpent preg og lar utsynet mot nærområdet komme til sin rett. Balkongen har strømuttak, og en praktisk utebod på ca. 3 m² ligger rett ved. I tillegg kan beboerne benytte borettslagets felles takterrasse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo sentralt i Lørenskog, rett ved Triaden! Her har du alt du behøver rett ved, enten det er butikker, treningssentre, restauranter eller bussforbindelser. Kun noen meter fra ytterdøren ligger nærmeste bussholdeplass, og tog med pendlerparkering ligger en kort kjøretur unna. Søndagsåpen Joker ligger i nabobygget. Som en kontrast til sentrumslivet er det heller ikke lange veien til utallige turmuligheter i Østmarka, året rundt samt idylliske Langvannet.

Triaden ligger kun none hundre meter fra leiligheten og har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, populær SATS-senter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Lørenskog kommune har et rikt aktivitetstilbud til store og små, og det er flere idrettsklubber og foreninger, kulturhus med bibliotek, kino og kafé, flere idrettshaller, golfbane og besøksgård ved Losby. Nærheten til Østmarka gjør også Lørenskog til et ideelt sted for de friluftsinteresserte. Et stort nettverk av lysløyper og turstier gir rom for fysisk aktivitet uansett årstid. Det er flere fiske- og badevann. Med nærhet til marka, et bredt kollektivtilbud og kort vei til sentrum, er dette en leilighet for de fleste.

Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

For golfentusiasten er det godt å vite at man har en 9-hulls og 18-hulls bane kun noen kilometer unna. Losby Gods er ett flott hotell i landlige omgivelser med mye å tilby.

Skal man til Oslo kan man spasere bort til Vallerudveien bussholdeplass som ligger ca. 2 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Se ruter.no eller appen for mer informasjon. Nærmeste togstasjon blir Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bil. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Kollektivtilbudet strekker seg lenger enn Oslo. Skal man retning Lillestrøm kan man beregne ca. 25 minutter fra bussholdeplassen eller 13 minutter til Ahus.

Bebyggelse
Supersentralt boligområde i Lørenskog bestående av blokkbebyggelse og næring.

Offentlig kommunikasjon
Skal man til Oslo kan man spasere bort til Vallerudveien bussholdeplass som ligger ca. 2 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Se ruter.no eller appen for mer informasjon. Nærmeste togstasjon blir Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bil. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Kollektivtilbudet strekker seg lenger enn Oslo. Skal man retning Lillestrøm kan man beregne ca. 25 minutter fra bussholdeplassen eller 13 minutter til Ahus.

Se nabolagsprofil og www.ruter.no for ytterligere informasjon.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten:
Benterud barnehage (0-5 år)
Emaljeverket barnehage (0-5 år.)
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...

Skoler:
Benterud skole (1-7 kl.)
Rasta skole (1-7 kl.)
Solheim skole (1-7 kl.)
Løkenåsen skole (8-10 kl.)
Kjenn skole (8-10 kl.)

Mailand videregående skole
Lørenskog videregående skole

Sokner til Benterud skole.
Ta kontakt med Lørenskog kommune for ytterligere informasjon.
Se mer info her;
https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/barnehag

e-og-skole/skole/skoletilhorighet-bytte-skole/'

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.01.2015.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. Området rundt er regulert til bolig, felles grøntanlegg, urbanpark/friområde, annet kombinert formål, kjørevei mm.

Reguleringsplan: Skårer Vest
- Delareal 451 m2. Formål: annet kombinert formål. Feltnavn Delfelt 6A. Utdyp. Kombinert formål
- Delareal 19 m2. Formål: park. Feltnavn Delfelt 10

Bebyggelsesplan: Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
- Delareal 14 m2. Formål: boliger
- Delareal 434 m2. Formål: bolig/forretning/kontor
- Delareal 22 m2. Formål: park

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2026–2038
- Delareal 448 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende. OmrådenavnB
- Delareal 22 m2. Arealbruk: grønnstruktur, nåværende. OmrådenavnG

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen. Det er middels til lav aktsomhet for radon i grunnen.

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

2007/453970-1/200 06.06.2007 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Om adkomstrett vedrørende gnr 101 , bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, alle i Lørenskog kommune. Mellom Vestparken AS (org.nr. 988 387 77 s0o)m hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 10 og 153-164, Slottskaker AS (org.nr. 914 134 15 s3o)m hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 76, Thongåd AS (org.nr. 917 307 318) som hjemmelshave tilr gnr. 101, bnr 113, Skårer Bil ANS (org.nr. 356 245 761) som hjemmelshaver til gnr 1, 01bnr 137 og Heva Eiendom AS (org.nr. 986 236 406) som hjemmelshaver til gnr 1, 0b1nr 138 er de itnngått følgende avtale:
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, har rett til kjøreadkomst fra Gamleveien og over gnr 101, bnr 10, 113 og 137 via eksisterende vei anlagt i nord/sydlig retning, heretter benevnt "Veiparsell I".
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 137, 138 og 153 - 164 har rett til kjøreadkomst via eksisterende vei anlagt i vestlig retning fra "Veiparsell I", på grensen mellom gnr 101, bnr 10, 137 og 138, og frem til grensen mot gnr 101, bnr 76, heretter benevnt "Veiparsell II", jf vedlagte kartskisse.
"Veiparsell I og II" inngår i reguleringsplan nr. 31-7-05 for Skårer Vest, og er regulert til "Offentlig trafikkområde - kjørevei". I samsvar med reguleringen vil denne veiparsellen, i likhet med øvrige offentlige gang- og kjøreveier innenfor planområdet, bli overdratt til Lørenskog kommune for drift og vedlikehold.
Inntil kommunen overtar "Veiparsell i og II" skal kostnader til drift og vedlikehold av de aktuelle veiparsellene fordeles mellom rettighetshaverne som følger:
Kostnader til drift og vedlikehold av "Veiparsell I" fordeles med 1/3 på gbnr 101/113, 1/3 som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/6 på gbnr 101/76 og 1/12 på hver av gbnr 101/137 og 138.
Kostnader til drift og vedlikehold av Veiparsell II" fordeles med 1/3, som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/3 på gbnr 101/76, og 1/6 på hver av gbnr 101/137 og 138.
Denne avtale erstatter pkt. 6 i avtale av 14.12.1989 mellom Jøtul AS og Tor Andenæs A/S, som omhandler adkomstrett og kostnadsfordeling for de samme veiparseller. Nevnte avtale av 14.12.1989 ble tinglyst 22.06.1990, med dagboknr 6406, som heftelse på gnr 101, bnr 10, 76, 113 og 137.
Avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr. 6406, slettes fra gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.
Samtidig tinglyses nærværende erklæring som servitutt på gb/1n0r , 17061, 113, 137, 138 og 153-164

Eiendommens rettigheter:

2008/153661-1/200 21.02.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 156
Best. om tekniske installasjoner. Omfatter kun installasjoner som etableres ved første gangs oppføring

av bygningsmassen. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 101 bnr. 155, 159 og 160 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m. v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune. Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2008/716733-1/200 04.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 156
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 101 bnr. 155, 157, 159, 160, 163, 164 og 174 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m. v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune. Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike . Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen . Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3 inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 24.09.2026
- Tilstandsrapport, datert 17.09.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 11.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 04.05.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.09.2026
- Kommuneplankart, datert 10.09.2026
- Ferdigattest, datert 07.01.2015
- Byggemeldte tegninger, datert 30.06.2005
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2026

Ansvarlig megler
Rezgar Aliassi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90289717

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Søster Mathildes gate 21 , 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 155
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4576 **Eiendomsverdi ref nr:** YN2074

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 2006. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² og utebod på ca. 3 m² (BRA-e). I tillegg medfølger det én kjellerbod på ca. 3 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Gjennomgang av det elektriske anlegget (utført av Transtema Norge AS, det foreligger samsvarserklæring).
2026: Overflatebehandlet og malt alle veggflater med unntak av våtrom.
2026: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv.
2021: Utskiftning av varmtvannsbereder.
2021: Satt inn Epoq-kjøkken.
2021: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing og nytt kjøkken (utført av faglært, det foreligger ingen dokumentasjon).

Andelsleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 8 etasjer og kjeller, oppført i 2006. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong. Øvrige yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein, pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran/asfaltbelegg. Felles oppgang med trapp i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2006. Vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med PVC/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert strømutak.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv i entré, soverom og stue/kjøkken. Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater. Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom. Hvite, glatte innerdører (lettdører). Skyvedør til soverommet. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører på soverommet. Lamellgardiner på alle vinduer og balkongdør i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt porselenservant med ettgreps servantarmatur, speilskap og hylle. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vegghengt skap med hvit, glatt front. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite, glatte høyglanslaminerte fronter, to overskap med frostede glassfronter, glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy/oppforet. Laminerte benkeplater samt plater på vegg over kjøkkenbenk i imitert stein. Stikkontakter og benkebelysning. Nedfelt oppvaskkum sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur i messing e.l. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Samsung mikrobølgeovn, Gram kjøle-/fryseskap og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Synlige vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

110 liters varmtvannsbereder datert 24.06.2021, plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system fra byggeår. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Elektrisk avtrekk på bad/wc. 400 V TN-C-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i 2021. Sikringsskapet er lokalisert i entréen: 63A hovedsikring og 10 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

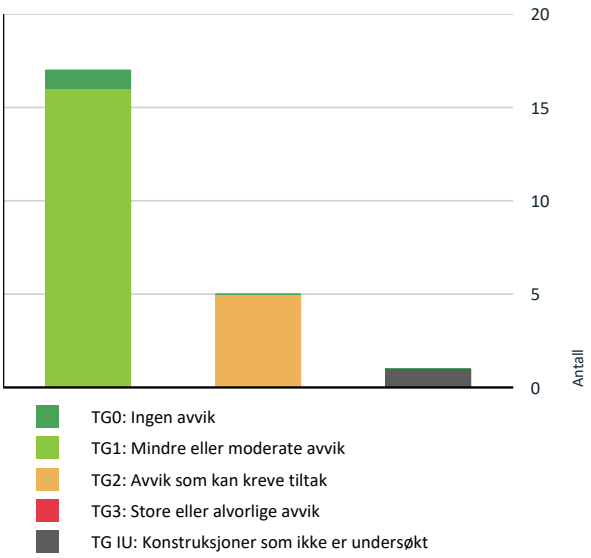
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den ene opprinnelige skyvedøren til soverommet er fjernet og åpningen er blendet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som ble oppgradert i 2021. I 2026 ble det gjennomført en vurdering av det elektriske anlegget, hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene på kontrolltidspunktet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2006. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med PVC/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,14 m. Det er montert strømutak. Tilgang til utebod på ca. 3 m².

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 8 etasjer og kjeller, oppført i 2006. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong. Øvrige yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein, pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran/asfaltbelegg. Felles oppgang med trapp i betong, flislagt gangareal og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende byggeregler og forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv i entré, soverom og stue/kjøkken. Gulvene er slipt og overflatebehandlet i 2026. Det bemerkes at parkettgulvet er slipt to ganger. Gulvene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater. Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom. Veggflatene er overflatebehandlet og malt i 2026. Fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 6.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innerdører (lettdører). Skyvedør til soverommet. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører på soverommet. Lamellgardiner på alle vinduer og balkongdør i stue/kjøkken.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er

synlig i rommet.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprukket veggflis i dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



Sprukket veggflis i dusjsonen

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 22 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 3 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

• Det er påvist sprukne fliser ved dusjsonen. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

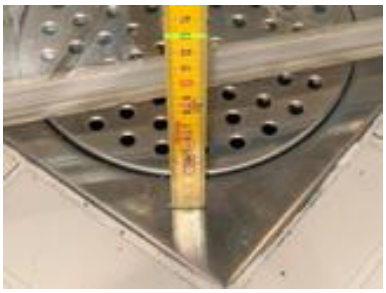
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



Fallforhold - ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 111 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist



Påvist sprukne fliser ved dusjsonen.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent. Synlig membran/mansjett ble observert ved inspeksjon i sluk. Det antas at det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt porselenservant med ettgreps servantarmatur, speilskap og hylle. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vegghengt skap med hvit, glatt front. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utelatt. Det er en inspeksjonsluke i badet, ved siden av dusjsonen. Fra luken ser man veggkonstruksjonen i bakkant av dusjsonen, bestående av bunnsvill og stendere i stål, isolasjon og gipsplate. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 38,7 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved en temperatur på 27,7 grader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.



Inspeksjonsluke, innsyn bak/mot dusjsone.



Fuktsøk med måleprobe

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite, glatte høyglanslaminerte fronter, to overskap med frostede glassfronter, glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy/oppforet. Laminerte benkeplater samt plater på vegg over kjøkkenbenk i imitert stein. Stikkontakter og benkebelysning. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur i messing e.l. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Samsung mikrobølgeovn, Gram kjøle-/fryseskap og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Synlige vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system fra byggeår. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenbenk. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Merknad: Det mangler tettemuffe i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken, men det er montert lekkasjevarsler.



Røranlegg i kjøkken



Vannfordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd utgjør risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Elektrisk avtrekk på bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

110 liters varmtvannsbereder datert 24.06.2021, plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

400 V TN-C-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i 2021. Sikringsskapet er lokalisert i entréen: 63A hovedsikring og 10 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2006: El-installasjon utført av Hafslund Installasjon.
2021: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing og nytt kjøkken. Arbeidet omfattet etablering av en ny kurs til mikrobølgeovnen og fornyelse av stikkontakter. Utover dette ble det ikke gjort noen endringer på det elektriske anlegget. Arbeidet er utført av faglært, men det foreligger ingen dokumentasjon. Øvrige stikkontakter og kurser var allerede eksisterende fra tidligere.

2026: Gjennomgang av det elektriske anlegget (utført av Transtema Norge AS, det foreligger samsvarserklæring). Ref. dokumentasjon: Eksisterende elektrisk installasjon er gjennomgått ved visuell kontroll samt kontrollmålinger bestående av isolasjonsmåling, kontinuitetsmåling av beskyttelsesleder og funksjonstest av jordfeilbrytere. I forbindelse med gjennomgangen er det også foretatt visuell kontroll og relevante kontrollmålinger av installasjonsarbeid på kjøkken, herunder to kurser som ble installert i 2021 av en annen registrert elektrovirksomhet. Opprinnelig utførende virksomhet er ikke lenger operativ. Vår virksomhet har besiktiget det utførte arbeidet på kjøkkenet og gjennomført relevante målinger og funksjonskontroller. På bakgrunn av den visuelle kontrollen og de utførte målingene er det ikke avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene som tilsier at installasjonen ikke kan være i normal drift på kontrolltidspunktet. Det er ikke foretatt endringer eller ombygging av de aktuelle kjøkkenkursene av vår virksomhet. Denne samsvarserklæringen gjelder utelukkende kontroll, vedlikehold og eventuelt arbeid utført av vår virksomhet. Erklæringen innebærer ikke at vår virksomhet overtar ansvar for prosjektering eller utførelse av installasjonsarbeidet som ble utført av annen elektrovirksomhet i 2021. Kontroll av eksisterende installasjon, herunder installasjonen på kjøkkenet, dokumenterer tilstanden som kunne konstateres ved visuell kontroll, utførte målinger og funksjonskontroller på kontrolltidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som ble oppgradert i 2021. I 2026 ble det gjennomført en vurdering av det elektriske anlegget, hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene på kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring er ikke mulig å fremskaffe da bedriften ikke lenger er operativ. Det er i 2026 innhentet vurdering av det elektriske anlegget, hvor alt ble funnet i orden.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller mangler, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker eller eierskifte.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som ble oppgradert i 2021. I 2026 ble det gjennomført en vurdering av det elektriske anlegget, hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler ved de kontrollerte delene på kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring er ikke mulig å fremskaffe da bedriften ikke lenger er operativ. Det er i 2026 innhentet vurdering av det elektriske anlegget, hvor alt ble funnet i orden.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller mangler, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker eller eierskifte.

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.



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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	44	3		47	8
Kjeller		3		3	
SUM	**44**	**6**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

6.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA) og utebod på ca. 3 m² (BRA-e).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Den ene opprinnelige skyvedøren til soverommet er fjernet og åpningen er blendet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Rebaz Jamal Rashid Rashid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	155		0	469.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Søster Mathildes gate 21

Hjemmelshaver
Smart Apart 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
27/SMART APART 2 BORETTSLAG	990500843	27	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Rashid Rebaz Jamal Rashid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	328 500	3 318	*31.12.2025*	131 573	*11.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i boligblokk med attraktiv beliggenhet på Lørenskog. Gangavstand til Metro senter, daglige servicetilbud og et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser. Gangavstand til bussterminalen med bussavganger mot blant annet Lillestrøm og Oslo sentrum. Ca. 3 km til Lørenskog togstasjon. Gangavstand til Lørenskog Hus med blant annet kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjenester m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Rådhusparken og Langvannet, samt enkel adkomst til Østmarka for øvrig. Nærhet til Losby Gods med golfanlegg, SATS har treningssenter samt aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og Fjellhamar. Kort vei til barnehager samt Solheim barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Ca. 15 km til Oslo sentrum og 7 km til Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 469.8 m² opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning og prydbusker. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 5 530,- pr.md. (inkl.bla. kapitalkostnader/nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3 m².

Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av lavblokker og småhusbebyggelse. Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	565821			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	24.09.2026	
3	28.09.2026	
4	28.09.2026	
5	28.09.2026	
6	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rebaz Jamal Rashid Rashid	9578-5999-4-3699276	2026-09-28 22:21:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Rebaz Jamal Rashid Rashid

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll, isolasjonsmåling, kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk anlegg kontrollert av Transtema Norge AS 28.09.2026 (visuell kontroll, isolasjonsmåling, kontinuitetsmåling og funksjonstest av jordfeilbrytere). Samsvarserklæring og kontrollrapporter foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS, Pusset opp Kjøkkenet trengte ny varmtvannsbereder og a satte han opp vann vakt, Aqua stopp, hvis det blir noe lekkasje eller noe så har jeg har vann stopper rundt kjøkken område.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det var 2 innganger til soverommet, jeg lukket den ene og beholdte bare 1 inngang.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har ved enkelte, sjeldne anledninger vært observert skjeggkre i boligen. Styret ble kontaktet, og det ble iverksatt tiltak den tid. Etter at tiltakene ble gjennomført, har forekomsten vært svært begrenset, og skjeggkre observeres nå kun unntaksvis.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rebaz Jamal Rashid Rashid	**2026-09-28**

Identifikasjon

Rebaz Jamal Rashid Rashid

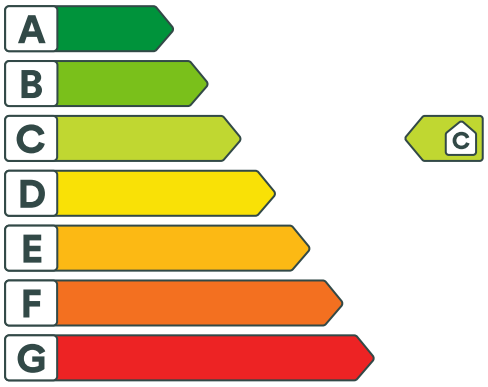
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359701**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22913085**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **155**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
152,26

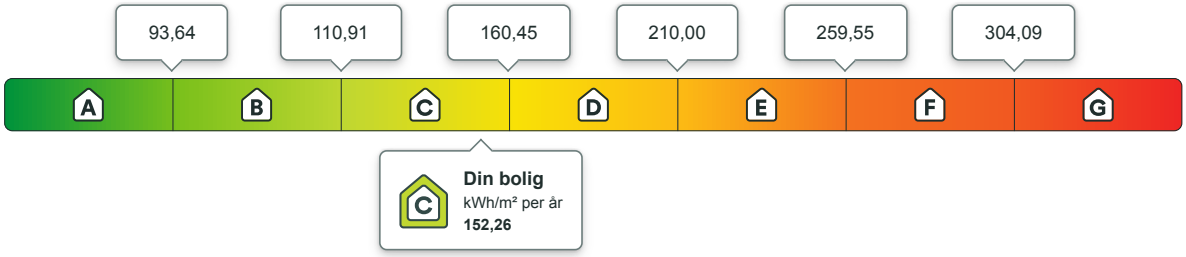
Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 704,33	**175,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Rezgar Aliassi
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: r.aliassi@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0198/26 . Vår ref.: 5759-1-27 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smart Apart 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	990500843
Andelseier:	Rashid, Rebaz Jamal Rashid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Søster Mathildes Gate 21, 1461 LØRENSKOG
Andelsnummer:	27
Gnr.	101
Bnr.	155
Borettsinnskudd:	Kr. 328 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565821.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Garasje kan kjøpes i Lørenskog Senter Vest Garasje sameie II, dersom det er noen som ønsker å selge sine plasser. En del andelseiere har kjøpt garasje i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Garasjeleie kr 165,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien. Garasjen kan kun selges til eiere i SmartApart 2 Brl, Vestparken 3 Brl, Vestparken 6 SE og Dr. Wendtsgt. 10-12 Sameie (beliggenhet over garasjeanlegget). Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Søster Mathildes gate 19 har bnr. 159, Søster Mathildes gate 21 har bnr. 155.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.:	98207368113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 451 567,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208188607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 985 457,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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. Manuell intervall: 5 530,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 530,22	
Eiendomsskatt 2. halvår 2026: boligverdi 3 491 599, reduksjonsfaktor 2 444 119, bunnfradrag -100 000, skattegrunnlag 2 344 119, eiendomsskatt 1172,06		1 172,06 fra 01.12.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 381,-
Annen formue:	3 318,-
Gjeld:	133 031,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207368113
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208188607
Restsaldo:	131 572,82
Kapitalkostnader:	776,46
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 131 572,82,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stian Lundgren, e-post:styret@smartapart2.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5759
SMART APART 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMART APART 2 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 10:00 og lukker 7. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5759

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Innlemmelse av det andre lånet i INordningen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SMART APART 2 BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cathrine Blomsø Lundgren 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5759 Smart Apart 2 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Innlemmelse av det andre lånet i INordningen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Smart Apart 2 borettslag har i dag en etablert INordning på ett lån. Styret vurderer nå om et ytterligere eksisterende lån skal innlemmes i INordningen, slik at andelseierne også her får mulighet til individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Når et nytt lån knyttes til INordningen, behandles dette som et eget INlån, selv om borettslaget allerede har INordning.

Fordeler

- Gir økt valgfrihet for andelseierne
- Andelseiere som benytter IN kan få lavere felleskostnader
- Kan gjøre boligene mer attraktive ved salg
- Gir større fleksibilitet i personlig økonomi

Innlemmelse av et nytt lån i INordningen medfører etableringskostnader og løpende administrasjon, også i tilfeller der borettslaget allerede har en eksisterende INordning. Ved tilknytning av nytt lån til gjeldende INavtale påløper det en etableringskostnad på kr 25 000 for borettslaget. Videre påløper et årlig administrasjonsgebyr tilsvarende 10 % av forretningsførerhonoraret per lån, begrenset til et minimum på kr 10 500 og et

maksimum på kr 21 000. Det årlige administrasjonsgebyret gjelder ikke i etableringsåret. Samlet årlig administrasjonsgebyr per selskap er begrenset til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å innlemme eksisterende lån OBOS04/98208188607 i INordningen i Smart Apart 2 borettslag, forutsatt at lånet oppfyller kravene til INordningen og at nødvendige avtaler inngås.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stian Lundgren

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

- Morten Kanstad Mikalsen

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

- Tony-André Monkvik

Styrets årsrapport

Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.

Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.

1. Dyrehold: Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentagende lufting av hund ved inngangspartiene.

2. Serviceavtaler: Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.

3. Nabobråk: Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episodersom har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.

4. Infoskriv/tavle og vibbo: Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og send sms og vibbomeldingmed relevant informasjon fortløpende.

5. Henvendelser fra beboere: Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m .

6. Brannvarsleranlegg: Årlig kontroll med styret til stede.

7. Videoovervåkning: Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.

8. Programmering av nøkkelbrikke: Foretatt ved behov.

9. Bistand i forsikringssaker for flere andelseiere i perioden.

10. Utbedring av tak/overbygg i nr.19: Dette ble påbegynt i 2024 med bytte av hele taket over en balkong. I 2026 vil dette ferdigstilles med vask av de øvrige i 4.etasje og grunning ved behov.

11. Planer for 2026: Styret har for 2026 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men ih.t. markedet. Leverandøravtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990500843, KLIENTNR. 5759

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**118 000**	**591 846**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 529 638	2 664 040
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-892 082	-923 128
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-3 651 022	-2 233 316
Økning egenkapital i fellesanlegg		-2 567	18 558
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-16 033**	**-473 846**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**101 966**	**118 000**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		405 106	348 507
Kortsiktig gjeld		-303 140	-230 507
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**101 966**	**118 000**

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990500843, KLIENTNR. 5759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 228 305	2 548 508	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 291 648	2 872 764	5 843 000	5 830 000
Andre inntekter		0	718	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 519 953**	**5 421 990**	**5 843 000**	**5 830 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-17 078	-10 323	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-98 070	-93 590	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-8 543	-6 607	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-483 961	-648 999	-307 000	-311 300
Forsikringer		-219 618	-192 442	-236 000	-250 720
Kommunale avgifter	7	-843 434	-791 804	-950 000	-998 750
Kostnader sameie	19	-175 291	-197 138	-150 000	-200 000
Energi/fyring	8	-41 049	-42 293	-58 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 767	-356 789	-364 000	-374 920
Andre driftskostnader	9	-425 011	-408 679	-454 000	-378 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 821 923**	**-2 862 763**	**-2 751 000**	**-2 795 855**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 698 030**	**2 559 227**	**3 092 000**	**3 034 145**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 651 022	2 233 316	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 349 053**	**4 792 543**	**3 092 000**	**3 034 145**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 573	6 122	0	0
Finanskostnader	11	-1 832 988	-2 134 625	-2 009 000	-2 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 819 415**	**-2 128 503**	**-2 009 000**	**-2 009 000**
ÅRSRESULTAT		**4 529 638**	**2 664 040**	**1 083 000**	**1 025 145**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 529 638	2 664 040		

SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990500843, KLIENTNR. 5759

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	74 476	71 909
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 220 901**	**78 218 334**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		81 556	19 189
Forskuddsbetalte kostnader		156 897	136 733
Andre kortsiktige fordringer	13	7 020	8 831
Driftskonto OBOS-banken		154 943	179 222
Sparekonto OBOS-banken		4 690	4 532
SUM OMLØPSMIDLER		**405 106**	**348 507**
SUM EIENDELER		**78 626 007**	**78 566 841**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	14	30 720 263	26 190 625
SUM EGENKAPITAL		**31 020 263**	**26 490 625**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	31 167 380	35 710 484
Borettsinnskudd	16	16 135 225	16 135 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 302 605**	**51 845 709**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 642	96 074
Leverandørgjeld		144 353	59 453
Påløpte renter		8 862	11 122
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	3 282	63 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		**303 140**	**230 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 626 007**	**78 566 841**
Pantstillelse	18	85 696 425	85 446 425
Garantiansvar	19	121 208	76 855

Lørenskog, __.__.2026
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren Thi Hong Yen Nguyen Morten Kanstad Mikalsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse kontraktsvare	-12 420
Felleskostnader	3 304 068
Kapitalkostnader IN I	2 289 839
Reg.kapitalkostnader IN I	-61 534
Fratrekk kapitalkostnader	-2 228 305
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 291 648**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 078
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 078**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 186
Drift/vedlikehold VVS	-2 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-356 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 752
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 763
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-483 961**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-495 488
Renovasjonsgebyr	-347 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-843 434**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 049
SUM ENERGI / FYRING	**-41 049**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-15 389
Diverse utstyr	-99
Annet driftsmateriale	-29 525
Vaktmestertjenester	-107 980
Renhold ved firmaer	-211 249
Andre driftskostnader	-23 962
Andre kontorkostnader	-33 897
Bank- og kortgebyr	-2 915
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-425 011**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 059
SUM FINANSINNTEKTER	**13 573**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 441 103
Pantegjeldsrenter	-391 885
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 832 988**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	73 346 425
SUM BYGNINGER	**73 346 425**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering	7 020
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 020**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 395 520
Egenkapital fra IN tidligere	25 457 367
Egenkapital fra IN 2025	3 651 022
Reduksjon EK fra IN	-7 783 646
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 720 263**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 37 år.		
Opprinnelig 2008	-62 011 200	
Nedbetalt tidligere	33 468 448	
Nedbetalt i år	4 438 224	
		-24 104 528
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 297 161	
Nedbetalt tidligere	129 429	
Nedbetalt i år	104 880	
		-7 062 852
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-31 167 380**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-16 135 225
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 135 225**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån	-3 317
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 282**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	31 167 380
Beregnede IN forpliktelser	21 324 743
TOTALT	**68 627 348**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 346 425
Tomt	4 800 000
TOTALT	**78 146 425**

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 21,85 % av Lørenskog Senter Vest Garsjesameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasje sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasje sameiet
og utgjør kr 121 208.

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasje sameiet
er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente
årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SMART APART 2 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMART APART 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4K0EE-VFNYM-836PE-LVE2S-64EVE-67VVI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 13:22:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4K0EE-VFNYM-836PE-LVE2S-64EVE-67VVI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 5759 **Selskapsnavn:** SMART APART 2 BORETTSLAG

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

Camilla Skui er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cathrine Blomsø Lundgren er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innlemmelse av det andre lånet i INordningen

Styret vedtar å innlemme eksisterende lån OBOS04/98208188607 i INordningen i Smart Apart 2 borettslag, forutsatt at lånet oppfyller kravene til INordningen og at nødvendige avtaler inngås.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stian Lundgren

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Kanstad Mikalsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tony-André Monkvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SMART APART 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990500843
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 10:00 til 7. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Blomsø Lundgren er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innlemmelse av det andre lånet i INordningen

Smart Apart 2 borettslag har i dag en etablert INordning på ett lån. Styret vurderer nå om et ytterligere eksisterende lån skal innlemmes i INordningen, slik at andelseierne også her får mulighet til individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Når et nytt lån knyttes til INordningen, behandles dette som et eget INlån, selv om borettslaget allerede har INordning.

Fordeler

- Gir økt valgfrihet for andelseierne
- Andelseiere som benytter IN kan få lavere felleskostnader
- Kan gjøre boligene mer attraktive ved salg
- Gir større fleksibilitet i personlig økonomi

Innlemmelse av et nytt lån i INordningen medfører etableringskostnader og løpende administrasjon, også i tilfeller der borettslaget allerede har en eksisterende INordning. Ved tilknytning av nytt lån til gjeldende INavtale påløper det en etableringskostnad på kr 25 000 for borettslaget. Videre påløper et årlig administrasjonsgebyr tilsvarende 10 % av forretningsførerhonoraret per lån, begrenset til et minimum på kr 10 500 og et maksimum på kr 21 000. Det årlige administrasjonsgebyret gjelder ikke i etableringsåret. Samlet årlig administrasjonsgebyr per selskap er begrenset til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar å innlemme eksisterende lån OBOS04/98208188607 i INordningen i Smart Apart 2 borettslag, forutsatt at lånet oppfyller kravene til INordningen og at nødvendige avtaler inngås.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Lundgren (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Lundgren

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Kanstad Mikalsen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Kanstad Mikalsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tony-André Monkvik (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tony-André Monkvik

TRIVSELSREGLER
FOR
SMART APART 2 BORETTSLAG

Vedtatt 30.januar 2007

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver **beboer** plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt/Ringeklokkeskilt

Hver enkelt **eier** plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) **i leiligheten**. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. **Leilighetens eier** er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte **eier** til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer **p.g.a**. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere **optimalt,** må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt uten særskilt tillatelse etter søknad til styret.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over **forholdet,** og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10.Erstatningsansvar

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. **Eier** er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, **framleietaker** eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres **borettslagets** eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11.Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at **alle** husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

§ 12.Utleie

Utleie er kun tillatt med **styrets** tillatelse og i **henhold** til gjeldende regler.

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar **overfor borettslaget** for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved utleie eller **framleie** har leiletakeren det samme ansvar og de samme plikter som eieren**, og eier plikter å informere beboere om trivselsreglene.**

§ 13.Opplysningsplikt

Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Vedtekter
for
SmartApart 2 Borettslag

Org. nr. 990500843

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.10.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

SmartApart 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Styret representerer borettslaget i Vestparken 1 Utomhussameie.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10-4 Vestparken 2 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eindommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. …, bnr. … er tenkt eiet av Vestparken 2 Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner / andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt.
Sameiet plikter å være med i Vestparken 2 utomhussameie og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 2. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER
FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.
.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. §5.

I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1		
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen	55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623		
som hver utgjør 25/132	til sammen	50/132
1 andel tilhørende Hus 624 til sammen 25/132		
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen	1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen	1/132
Totalt		132/132
Garasje 2		
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59
Garasje 3		
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass
Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.

2. Pantsettelse
Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..

3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass
Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel på eget initiativ eller på vegne av en sameier kreve innløsning eller pålegge salg/tilbakeføring av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.

Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, evt. med tilhørende bod (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Løreskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler
Enhver overføring og annen rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens
§§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.

2.
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsrmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet 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) 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 felles-arealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godt-gjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdelen av alle styre-medlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) renhold av fellesarealer og p-plasser
   f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
   g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom

2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligselskap.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringseiendommeness bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringseiendommene.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntrer i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

§ 20
Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Rezgar Aliassi
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: r.aliassi@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0198/26 . Vår ref.: 5759-1-27 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smart Apart 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	990500843
Andelseier:	Rashid, Rebaz Jamal Rashid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Søster Mathildes Gate 21, 1461 LØRENSKOG
Andelsnummer:	27
Gnr.	101
Bnr.	155
Borettsinnskudd:	Kr. 328 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565821.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Garasje kan kjøpes i Lørenskog Senter Vest Garasje sameie II, dersom det er noen som ønsker å selge sine plasser. En del andelseiere har kjøpt garasje i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Garasjeleie kr 165,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien. Garasjen kan kun selges til eiere i SmartApart 2 Brl, Vestparken 3 Brl, Vestparken 6 SE og Dr. Wendtsgt. 10-12 Sameie (beliggenhet over garasjeanlegget). Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Søster Mathildes gate 19 har bnr. 159, Søster Mathildes gate 21 har bnr. 155.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.:	98207368113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 451 567,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208188607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 985 457,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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. Manuell intervall: 5 530,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736811; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 530,22	
Eiendomsskatt 2. halvår 2026: boligverdi 3 491 599, reduksjonsfaktor 2 444 119, bunnfradrag -100 000, skattegrunnlag 2 344 119, eiendomsskatt 1172,06		1 172,06 fra 01.12.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 381,-
Annen formue:	3 318,-
Gjeld:	133 031,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207368113
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208188607
Restsaldo:	131 572,82
Kapitalkostnader:	776,46
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 131 572,82,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stian Lundgren, e-post:styret@smartapart2.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.
.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. §5.

I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1		
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen	55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623		
som hver utgjør 25/132	til sammen	50/132
1 andel tilhørende Hus 624 til sammen 25/132		
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen	1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen	1/132
Totalt		132/132
Garasje 2		
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59
Garasje 3		
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass
Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.

2. Pantsettelse
Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..

3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass
Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel på eget initiativ eller på vegne av en sameier kreve innløsning eller pålegge salg/tilbakeføring av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.

Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, evt. med tilhørende bod (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Løreskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler
Enhver overføring og annen rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens
§§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.

2.
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsrmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet 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) 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 felles-arealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godt-gjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdelen av alle styre-medlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) renhold av fellesarealer og p-plasser
   f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
   g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom

2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligselskap.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringseiendommeness bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringseiendommene.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntrer i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

§ 20
Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo

Vedtekter
for
SmartApart 2 Borettslag

Org. nr. 990500843

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.10.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

SmartApart 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Styret representerer borettslaget i Vestparken 1 Utomhussameie.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10-4 Vestparken 2 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eindommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. …, bnr. … er tenkt eiet av Vestparken 2 Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner / andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt.
Sameiet plikter å være med i Vestparken 2 utomhussameie og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 2. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll til årsmøte 2026 for SMART APART 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990500843
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 10:00 til 7. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Blomsø Lundgren er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innlemmelse av det andre lånet i INordningen

Smart Apart 2 borettslag har i dag en etablert INordning på ett lån. Styret vurderer nå om et ytterligere eksisterende lån skal innlemmes i INordningen, slik at andelseierne også her får mulighet til individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Når et nytt lån knyttes til INordningen, behandles dette som et eget INlån, selv om borettslaget allerede har INordning.

Fordeler

- Gir økt valgfrihet for andelseierne
- Andelseiere som benytter IN kan få lavere felleskostnader
- Kan gjøre boligene mer attraktive ved salg
- Gir større fleksibilitet i personlig økonomi

Innlemmelse av et nytt lån i INordningen medfører etableringskostnader og løpende administrasjon, også i tilfeller der borettslaget allerede har en eksisterende INordning. Ved tilknytning av nytt lån til gjeldende INavtale påløper det en etableringskostnad på kr 25 000 for borettslaget. Videre påløper et årlig administrasjonsgebyr tilsvarende 10 % av forretningsførerhonoraret per lån, begrenset til et minimum på kr 10 500 og et maksimum på kr 21 000. Det årlige administrasjonsgebyret gjelder ikke i etableringsåret. Samlet årlig administrasjonsgebyr per selskap er begrenset til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar å innlemme eksisterende lån OBOS04/98208188607 i INordningen i Smart Apart 2 borettslag, forutsatt at lånet oppfyller kravene til INordningen og at nødvendige avtaler inngås.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Lundgren (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Lundgren

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Kanstad Mikalsen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Kanstad Mikalsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tony-André Monkvik (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tony-André Monkvik

TRIVSELSREGLER
FOR
SMART APART 2 BORETTSLAG

Vedtatt 30.januar 2007

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver **beboer** plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt/Ringeklokkeskilt

Hver enkelt **eier** plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) **i leiligheten**. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. **Leilighetens eier** er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte **eier** til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer **p.g.a**. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere **optimalt,** må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt uten særskilt tillatelse etter søknad til styret.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over **forholdet,** og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10.Erstatningsansvar

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. **Eier** er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, **framleietaker** eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres **borettslagets** eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11.Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at **alle** husdyr må holdes i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr på borettslagets område skal fjernes umiddelbart og legges i søppelcontainer. Poser skal ikke henlegges ved inngangsdøren.

§ 12.Utleie

Utleie er kun tillatt med **styrets** tillatelse og i **henhold** til gjeldende regler.

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar **overfor borettslaget** for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved utleie eller **framleie** har leiletakeren det samme ansvar og de samme plikter som eieren**, og eier plikter å informere beboere om trivselsreglene.**

§ 13.Opplysningsplikt

Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

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



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Utskriftsdato: 10.09.2026
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
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Agaton Borgen AS
Postboks 174

2041 KLØFTA

Saksbehandler: Vigdis Ekeland **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 05/6168 - 13/15/590 **Klassering:** 101/155 HUS 623 SKÅRER VEST BOLIGDEL **Dato:** 07.01.2015

Soster Mathildes gate 21 gnr. 101 og bnr. 155 - Hus 623 - Søknad om ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 08.12.2014, mottatt her den 16.12.2014 og merket med saksnummer 05/6168-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

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

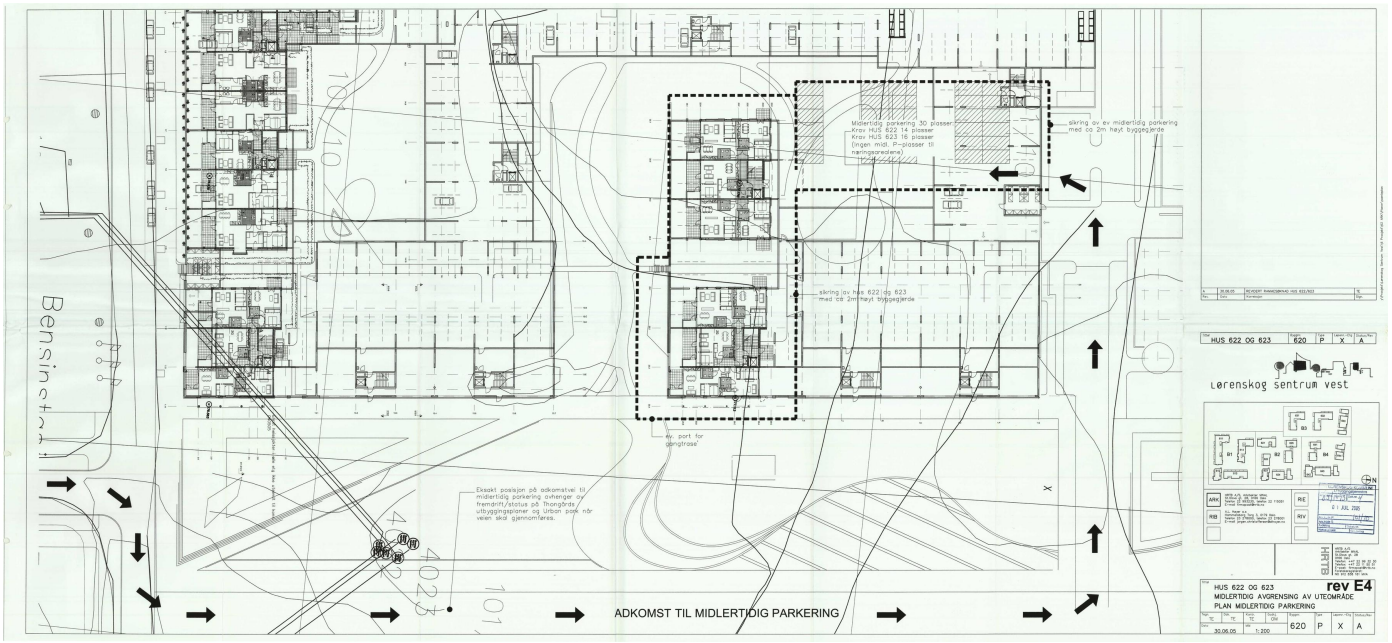
Med hilsen

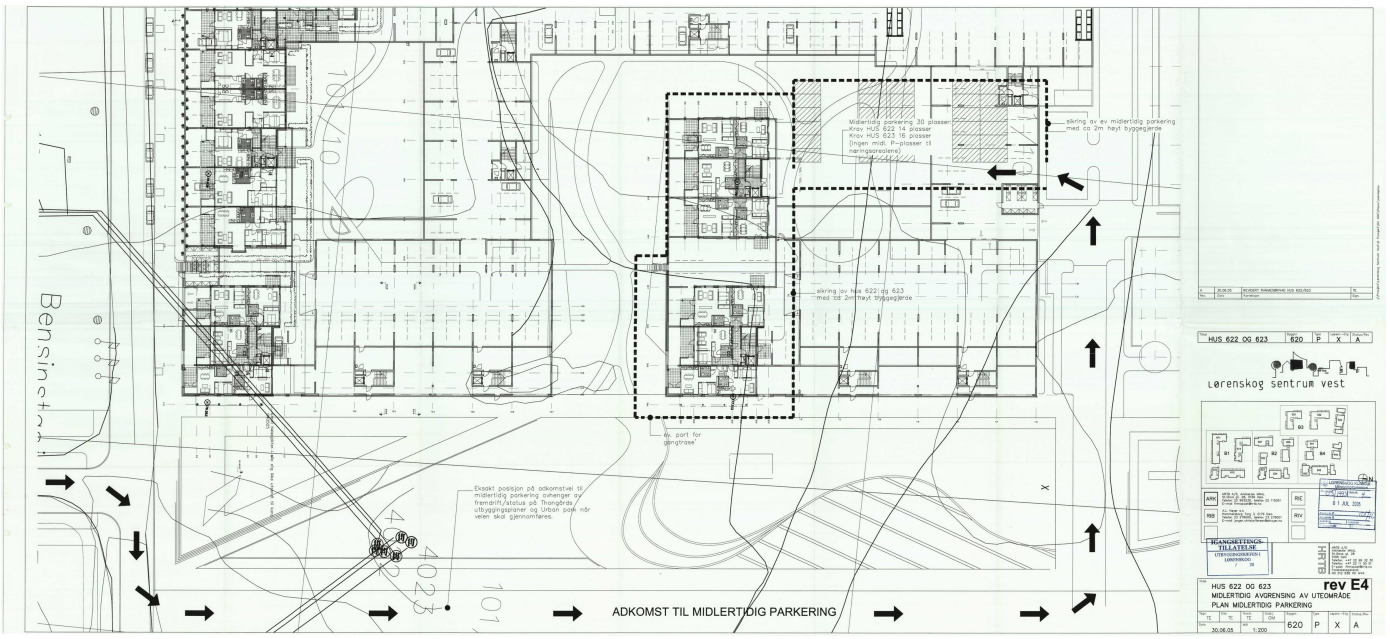
Vigdis Ekeland
rådgiver

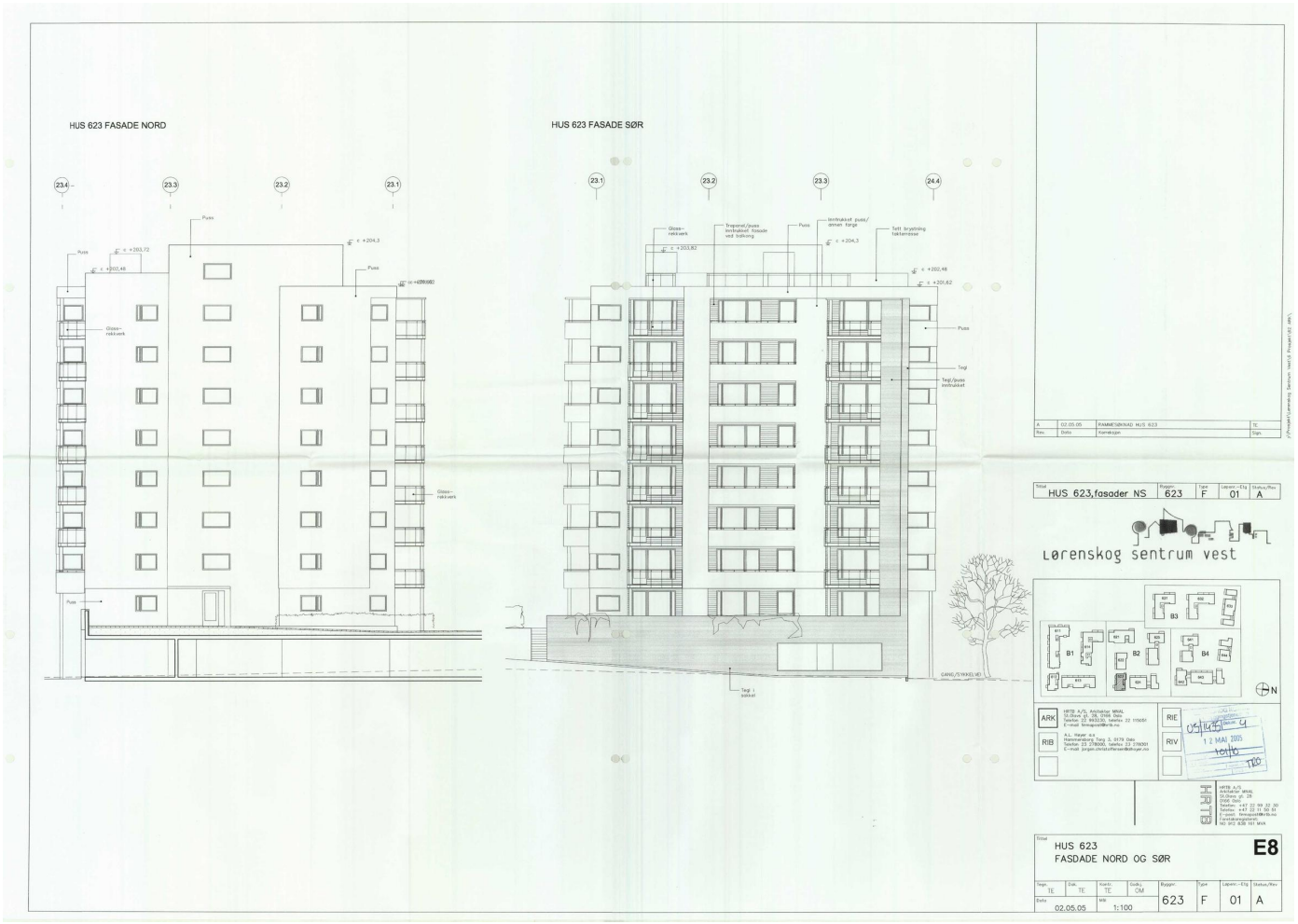
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

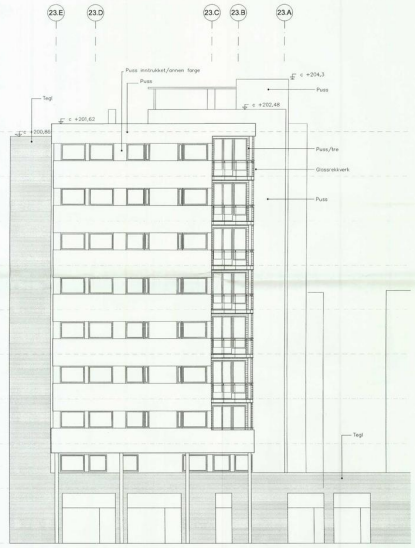
Kommunalteknikk Lørenskog kommune	Rådhuset	1471	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann - og redningsvesen (NRBR) IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Vestparken AS	Sjølyst plass 2	0278	OSLO


Bensinstr.
Midlertidig parkering 30 plasser
Krav HUS 622 14 plasser
Krav HUS 623 16 plasser
(ingen midl. P-plasser til
næringsarealene)
skring av ev midlertidig parkering
med ca 2m høyt byggegjerde
skring inn hus 622 og 623
med ca 2m høyt byggegjerde
ev. port for
gangtrase
Eksakt posisjon på adkomstvei til
midlertidig parkering avhenger av
fremdrift/status på Thongårds
utbyggingsplaner og Urban pakk når
veien skal gjennomføres.
ADKOMST TIL MIDLERTIDIG PARKERING
HUS 622 OG 623
620
P
X
A
Lørenskog sentrum vest
rev E4
MIDLERTIDIG AVGRENSING AV UTEOMRÅDE
PLAN MIDLERTIDIG PARKERING
30.06.05
1:200


Bensinstr.
Midlertidig parkering 30 plasser
Krav HUS 622 14 plasser
Krav HUS 623 16 plasser
(Ingen midl. P-plasser til
varmgarasjeanlegg)
Sikring av ev midlertidig parkering
med ca 2m høyt byggegjerde
Sikring av hus 622 og 623
med ca 2m høyt byggegjerde
Ev. port for
gangtrasé
Eksakt posisjon på adkomstvei til
midlertidig parkering avhenger av
fremdrift/status på Thongårds
utbyggingsplaner og Urbon pask når
veien skal gjennomføres.
ADKOMST TIL MIDLERTIDIG PARKERING
HUS 622 OG 623
Lørenskog sentrum vest
rev E4
MIDLERTIDIG AVGRENSING AV UTEOMRÅDE
PLAN MIDLERTIDIG PARKERING
30.06.05
1:200


HUS 623 FASADE NORD
HUS 623 FASADE SØR
23.4
23.3
23.2
23.1
23.1
23.2
23.3
24.4
Puss
Glass-rekkverk
Tegl
Tegl/puss innfrisket
Tegl i sokkel
A 02.05.05 RAMMETEGNING HUS 623 TE
Rev. Dato Kontrollert Sign.
Tittel HUS 623,fasader NS
Bygnr. 623
Type F
Løpenr.-Etg 01
Status/Rev A
Lørenskog sentrum vest
B1
B2
B3
B4
N
ARK
RIB
RIE
RIV
1 2 MAI 2005
HUS 623
FASADE NORD OG SØR
E8
Tegn. TE
Dak. TE
Kontr. TE
Godkj. ÅM
Dato 02.05.05
Målestokk 1:100
Bygnr. 623
Type F
Løpenr.-Etg 01
Status/Rev A

HUS 623 FASADE ØST



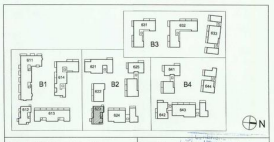
HUS 623 FASADE VEST



Rev	Dato	Kontrollert	Sign.
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE

Tittel	Byggnr.	Type	Layout-Etg.	Status/Rev.
HUS 623,fasader ØV	623	F	02	A

Lørenskog sentrum vest



ARK — RIE — RIB — RIV

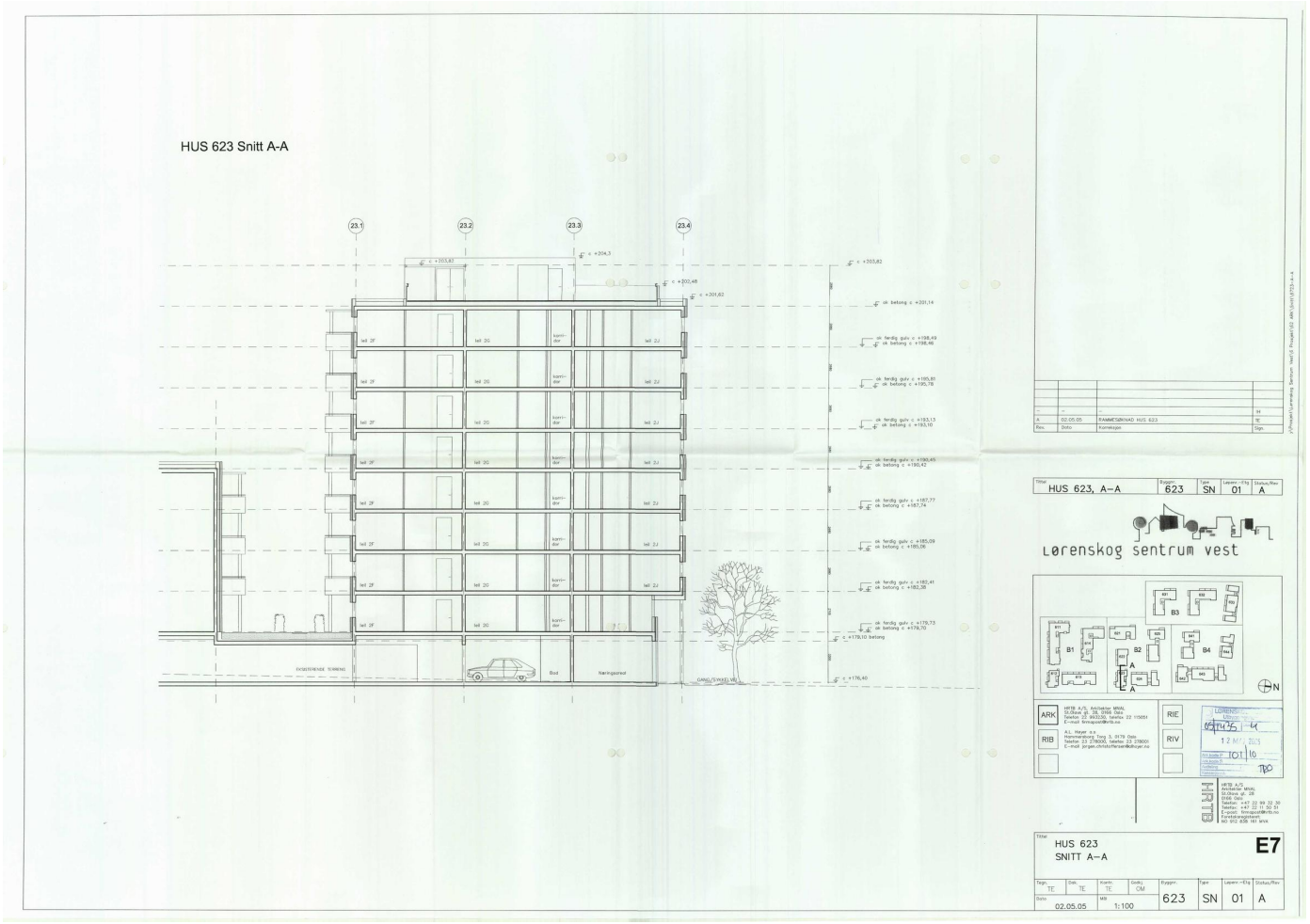
Utlevert 05/1235 Rev. 4
12 MAI 2005

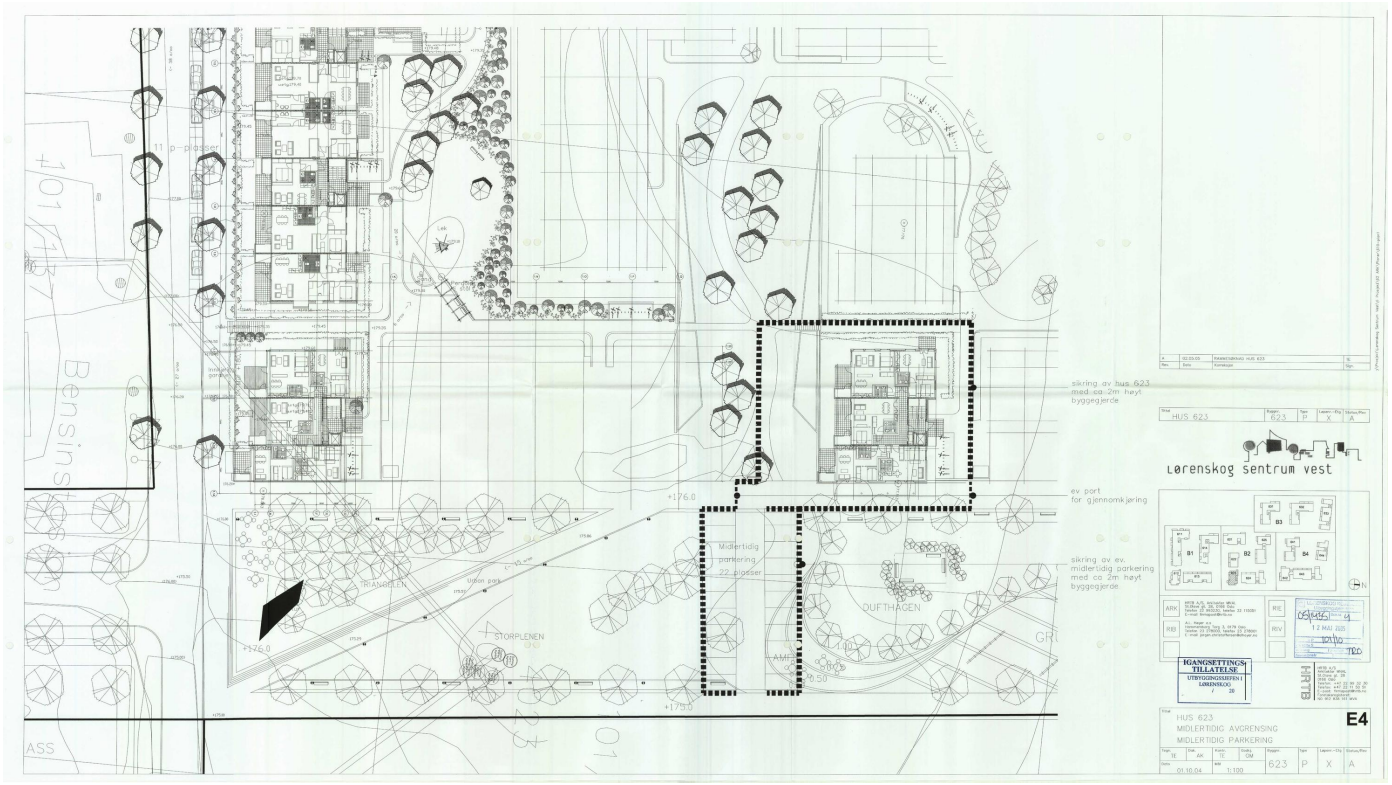
Tittel								
HUS 623 FASADE ØST og VEST								E9
Tegn. TE	Dok. TE	Kontr. TE	Godkj. OM	Byggnr. 623	Type F	Layout-Etg. 02	Status/Rev. A	
Dato 02.05.05	M@ 1:100							

J:\Prosjekt\Lørenskog Sentrum Vest\0 Prosjekt\02 ARK\


PLAN 1
PLAN 2
PLAN 3
PLAN 4
HUS 612, PLAN 1–4
623
P
1–4
A
Lørenskog sentrum vest
HUS 623
PLAN 1–4
E5
02.05.05
1:100
612
P
1–4
A

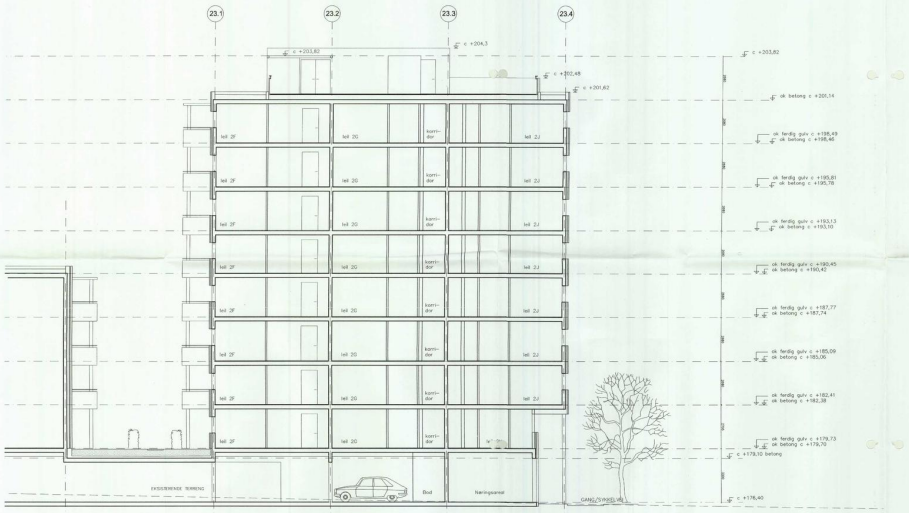

PLAN 5
PLAN 6
PLAN 7
PLAN 8
TAKPLAN
HUS 623, PLAN 5–T
623
P
5–T
A
Lørenskog sentrum vest
HUS 623
PLAN 5–T
E6
02.05.05
1:100


HUS 623 Snitt A-A
23.1
23.2
23.3
23.4
Bod
Næringsareal
HUS 623, A–A
623
SN
01
A
Lørenskog sentrum vest
B1
B2
B3
B4
ARK
RIB
RIE
RIV
HUS 623
SNITT A–A
E7
02.05.05
1:100


11 p-plasser
Midlertidig parkering 22 plasser
sikring av hus 623 med ca 2m høyt byggegjerde
ev port for gjennomkjøring
sikring av ev. midlertidig parkering med ca 2m høyt byggegjerde
Lørenskog sentrum vest
HUS 623
MIDLERTIDIG AVGRENSING
MIDLERTIDIG PARKERING
E4
IGANGSETTINGS-TILLATELSE
STORPLENEN
DUFTHAGEN


PLAN 5
PLAN 6
PLAN 7
PLAN 8
TAKPLAN
HUS 623, PLAN 5–T
Lørenskog sentrum vest
HUS 623
PLAN 5–T
E6

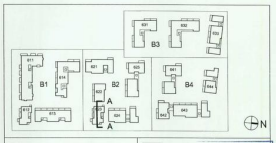
HUS 623 Snitt A-A



A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623		TE
Rev.	Dato	Kommentar		Sign.

Tittel		Byggnr.	Type	Layout-/Etg.	Status/Rev.
HUS 623, A–A		623	SN	01	A

Lørenskog sentrum vest



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL Postboks 1, Grønlia, 3001 Drammen Telefon: 23 352235, telefax: 22 115031 E-mail: firmapost@hrtb.no	RIE	
RIB	A.L. Høyer a.s. Hammarsborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon: 23 278000, telefax: 23 278001 E-mail: jørgen.christoffersen@alhoyer.no	RIV	

05/1425
12 MAI 2005
401/0
TRC

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
/ 20

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Postboks 1, gt. 28
3002 Drammen
Telefon: +47 32 88 32 30
Telefax: +47 32 15 10 10
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 308 181 MVA

Tittel									
HUS 623 SNITT A–A						E7			
Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Layout-/Etg.	Status/Rev.		
TE	TE	TE	OM	623	SN	01	A		
Dato		M/F							
02.05.05		1:100							

Doknr: 716733 Tinglyst: 04.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Gnr. 101 bnr. 155, 157, 159, 160, 163, 164 og 174 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m.v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune.

Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 101, bnr. 156 i Lørenskog kommune og kan kun slettes etter samtykke fra rettighetshaver.

Lørenskog 28.08.2008

Hjemmelshaver
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune

Vestparken AS
Org.nr. 988 387 770

PETTER S. NILSEN

PÅL TRONSTAD

EGIL A. BAUER-WILSEN

Lillestrøm den, 03/09-2008
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS

Fredrik Majer Haugen
Eiendomsmegler MNEF

Erklæring

Gnr. 101 bnr. 155, 159 og 160 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m.v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune.

Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 101, bnr. 156 i Lørenskog kommune og kan kun slettes etter samtykke fra rettighetshaver.

Lørenskog 12.06.2006

Hjemmelshaver
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune

Vestparken AS
Org.nr. 988 387 770

LEIF JOHANSEN OLA MÆLE

KENNETH GRANT

Lillestrøm den, 24/10-07
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS
Susan Thoresen

Doknr: 153661 Tinglyst: 21.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Doknr: 453970 Tinglyst: 06.06.2007
STATENS KARTVERK

Om adkomstrett

vedrørende gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, alle i Lørenskog kommune.

Mellom Vestparken AS (org.nr. 988 387 770) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 10 og 153-164, Slottskaker AS (org.nr. 914 134 153) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 76, Thongård AS (org.nr. 917 307 318) som hjemmelshaver til gnr. 101, bnr 113, Skårer Bil ANS (org.nr. 356 245 761) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 137 og Heva Eiendom AS (org.nr. 986 236 406) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 138 er det inngått følgende avtale:

Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, har rett til kjøreadkomst fra Gamleveien og over gnr 101, bnr 10, 113 og 137 via eksisterende vei anlagt i nord/sydlig retning, heretter benevnt "Veiparsell I".
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 137, 138 og 153 – 164 har rett til kjøreadkomst via eksisterende vei anlagt i vestlig retning fra "Veiparsell I", på grensen mellom gnr 101, bnr 10, 137 og 138, og frem til grensen mot gnr 101, bnr 76, heretter benevnt "Veiparsell II", jf vedlagte kartskisse.

"Veiparsell I og II" inngår i reguleringsplan nr. 31-7-05 for Skårer Vest, og er regulert til "Offentlig trafikkområde – kjørevei". I samsvar med reguleringen vil denne veiparsellen, i likhet med øvrige offentlige gang- og kjøreveier innenfor planområdet, bli overdratt til Lørenskog kommune for drift og vedlikehold.

Inntil kommunen overtar "Veiparsell I og II" skal kostnader til drift og vedlikehold av de aktuelle veiparsellene fordeles mellom rettighetshaverne som følger:

Kostnader til drift og vedlikehold av "Veiparsell I" fordeles med 1/3 på gbnr 101/113, 1/3 som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/6 på gbnr 101/76 og 1/12 på hver av gbnr 101/137 og 138.

Kostnader til drift og vedlikehold av Veiparsell II" fordeles med 1/3, som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/3 på gbnr 101/76, og 1/6 på hver av gbnr 101/137 og 138.

Denne avtale erstatter pkt. 6 i avtale av 14.12.1989 mellom Jøtul AS og Tor Andenæs A/S, som omhandler adkomstrett og kostnadsfordeling for de samme veiparseller. Nevnte avtale av 14.12.1989 ble tinglyst 22.06.1990, med dagboknr 6406, som heftelse på gnr 101, bnr 10, 76, 113 og 137.

Avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr. 6406, slettes fra gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Samtidig tinglyses nærværende erklæring som servitutt på gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Rett kopi bekreftes

ADVOKAT MNA
John [illegible]
Kirkeveien 159, [illegible]
Tlf. 22 93 38 50, Fax 22 93 [illegible]

Vår ref.: 307967-001\INSO\GRLA\407428v1

2

Hjemmelshaverne til gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164 gir samtykke til at denne erklæring blir slettet straks Veiparsell I og II er overtatt av Lørenskog kommune for drift og vedlikehold og eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164 derved er sikret adkomst via offentlig vei i henhold til reguleringsplan nr 32-7-05, og dette er dokumentert ved skriftlig bekreftelse fra Lørenskog kommune.

Lørenskog, den 04.2007

Hjemmelshaver:

For gbnr 101/10 og 153-164	Vestparken AS Org.nr. 988 387 770	
For gbnr 101/76	Slottskaker AS Org.nr. 914 134 153	
For gbnr 101/113	Thongård AS Org.nr. 917 307 318	
For gbnr 101/137	Skårer Bil ANS Org.nr. 356 245 761	
For gbnr 101/138	Heva Eiendom AS Org.nr. 986 236 406	

Som kontraktsparter (rettsetterfølger) i avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr 6406, samtykker vi til at avtalen slettes fra gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Oslo, den

For Avantor AS (tidl. Tor Andenæs AS)
Org.nr. 936 647 774

For Jøtul AS
Org.nr. 985 190 569

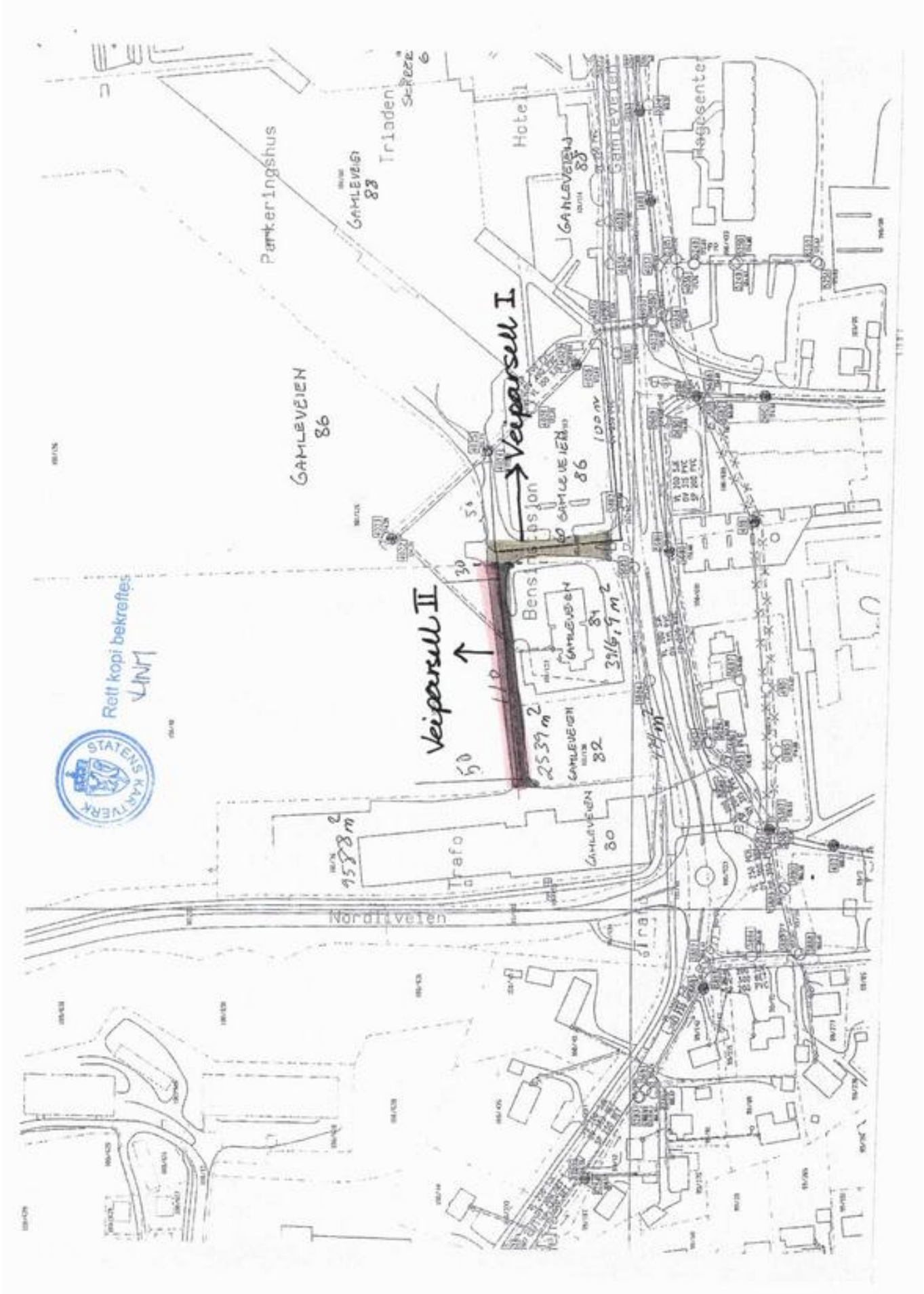
Oslo den 6/6-07
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG AS
Ole Johnny Paulsen
Daglig leder

GEIR BUNES

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT MNA
John Aage Hvardal
Kirkevn. 159, 0451 OSLO
Tlf. 22 93 38 50, Fax 22 93 38 51

Notar Nybygg Kirkeveien AS
PB. 5222 Majorstua, 0303 OSLO
Tlf. 22 93 38 88, Fax: 22 93 38 01
Org. nr.: 983 870 600

Vår ref.: 307967-001\INSO\GRLA407428v1


Veiparsell I
Veiparsell II
Gamleveien 86
Gamleveien 88
Gamleveien 84
Gamleveien 82
Gamleveien 80
Parkeringshus
Hotell
Trafo
Nordstveien
2539 m²
3316,9 m²
1577,8 m²
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Reguleringsplanforslag

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

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

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

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



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Utskriftsdato: 10.09.2026
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
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 10.09.2026

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.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 448 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 22 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** G

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 451 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Delfelt 6A **Utdyp.** Kombinert formål
	Delareal 19 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** Delfelt 10

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 14 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 434 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 22 m^2 **Formål** Park

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05
BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1
Generelt – avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2
Planområdets delområder reguleres til følgende formål:
Byggeområde –
Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning
Delområde 3B- bolig
Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning
Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager
Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning
Delområde 6B - bolig
Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Fortau, gang/sykkelvei
Uterom/plasser
Annen veigrunn

Friområde
Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde
Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse
Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:
- I delområde 3 ⇒ maksimum 53.000 m² T-BRA.
- I delområde 4 ⇒ maksimum 32.000 m² T-BRA.
- I delområde 5 ⇒ maksimum 93.000 m² T-BRA.
- I delområde 6 ⇒ maksimum 52.000 m² T-BRA.
- I delområde 7 ⇒ maksimum 24.000 m² T-BRA.
- I delområde 8 ⇒ maksimum 123.000 m² T-BRA.
- I delområde 9 ⇒ maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Plankrav

4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.

4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
- Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
- Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
- Plan for håndtering av avfall.

4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.

4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.

4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.

4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.

4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet.
For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5
Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6
Bruk

6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot ”Diagonalgaten”, ”Sentralplassen” og mot ”Allmenningen” østover fra plassen.

§ 7
Utforming

7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot ”Sentralplassen”, ”Allmenningen”, ”Diagonalgaten” og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.

7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.

7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8
Parkering

8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkerings-plasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkerings-plasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.

8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9
Offentlige trafikkområder

<u>Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei</u>

9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater:
Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicapplasser.
Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå.
De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.

9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.

9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

<u>Uterom/plasser</u>

9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, ”Sentralplassen”, ”Allmenningen” og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 10

Friområde - parkdrag

10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.

10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11

Fellesområde - felles avkjørsel

11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12

Miljøbestemmelser - støy, luft

12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepertementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.

12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13

Tekniske krav

13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering. Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.

13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.

13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.

13.4 Alle ledninger (inklusiv kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.

13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.

13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14

Rekkefølgebestemmelser

14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.

14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien (”Tverrveien”) skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:

a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.

b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.

c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.

d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifikasjon fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.

e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.

14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Utskriftsdato: 10.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Fastledd renovasjon	139 300,00 kr
A-konto vann	73 788,37 kr
A-konto avløp	88 705,94 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-171 899,90 kr
Vann Etter Måler	173 271,15 kr
Avløp Etter Måler	189 776,92 kr
Målerleie	191,00 kr
Målerleie	175,72 kr
A-Konto Vann	80 204,75 kr
A-Konto Avløp	96 419,50 kr
660 L Renovasjon	83 397,60 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-188 275,05 kr
Sum	**565 056,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
660 L Renovasjon	25%	6	13899.60	1/1	0 %	83 397,60 kr	83 397,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	25%	40	3482.50	1/1	0 %	139 300,00 kr	139 300,00 kr
Målerleie	15%	1	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	364,00 kr
					Sum	**223 061,60 kr**	**223 061,60 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
26821492	57581	31.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3024

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

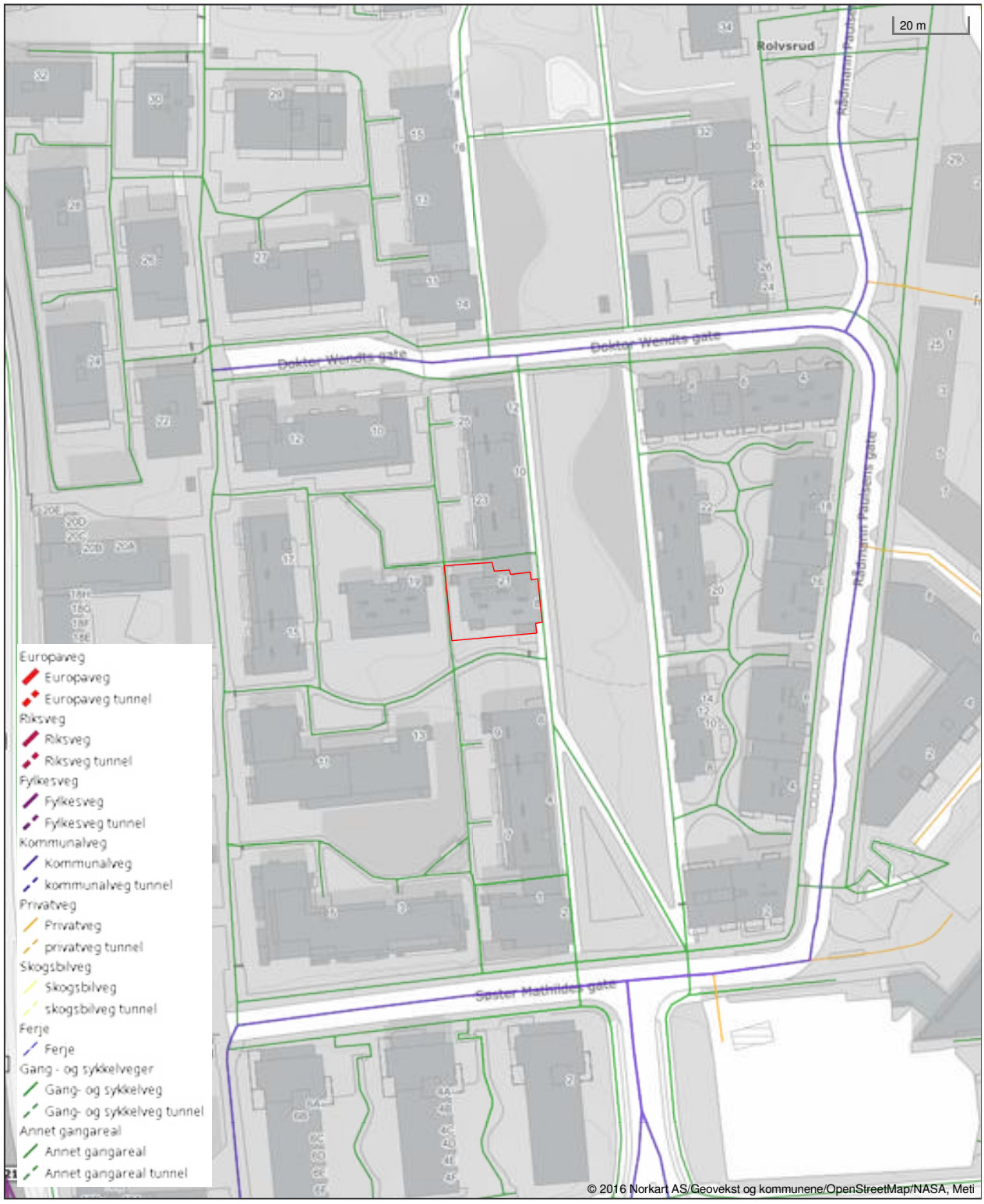
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 101/155//



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

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Agaton Borgen AS
Postboks 174

2041 KLØFTA

Saksbehandler: Vigdis Ekeland **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 05/6168 - 13/15/590 **Klassering:** 101/155 HUS 623 SKÅRER VEST BOLIGDEL **Dato:** 07.01.2015

Soster Mathildes gate 21 gnr. 101 og bnr. 155 - Hus 623 - Søknad om ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 08.12.2014, mottatt her den 16.12.2014 og merket med saksnummer 05/6168-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

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

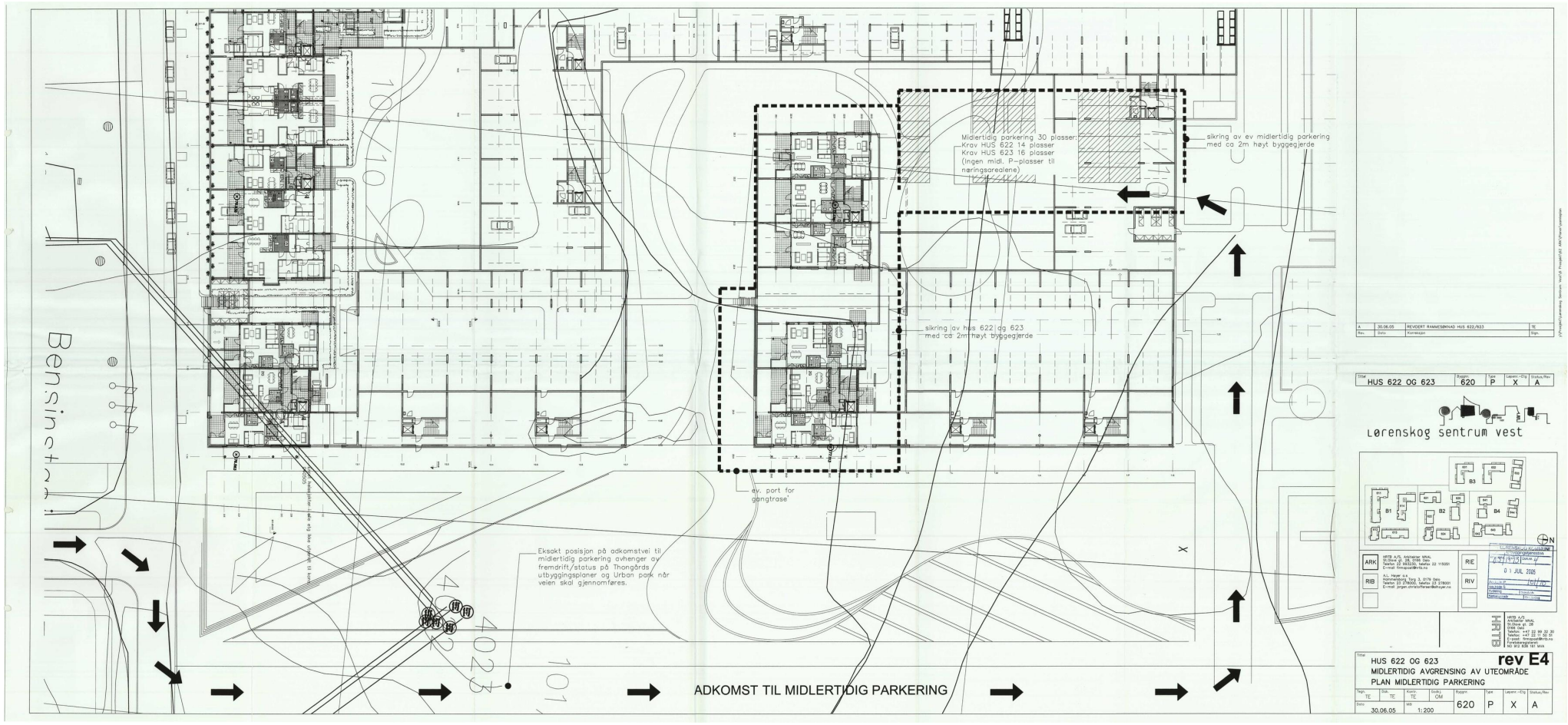
Med hilsen

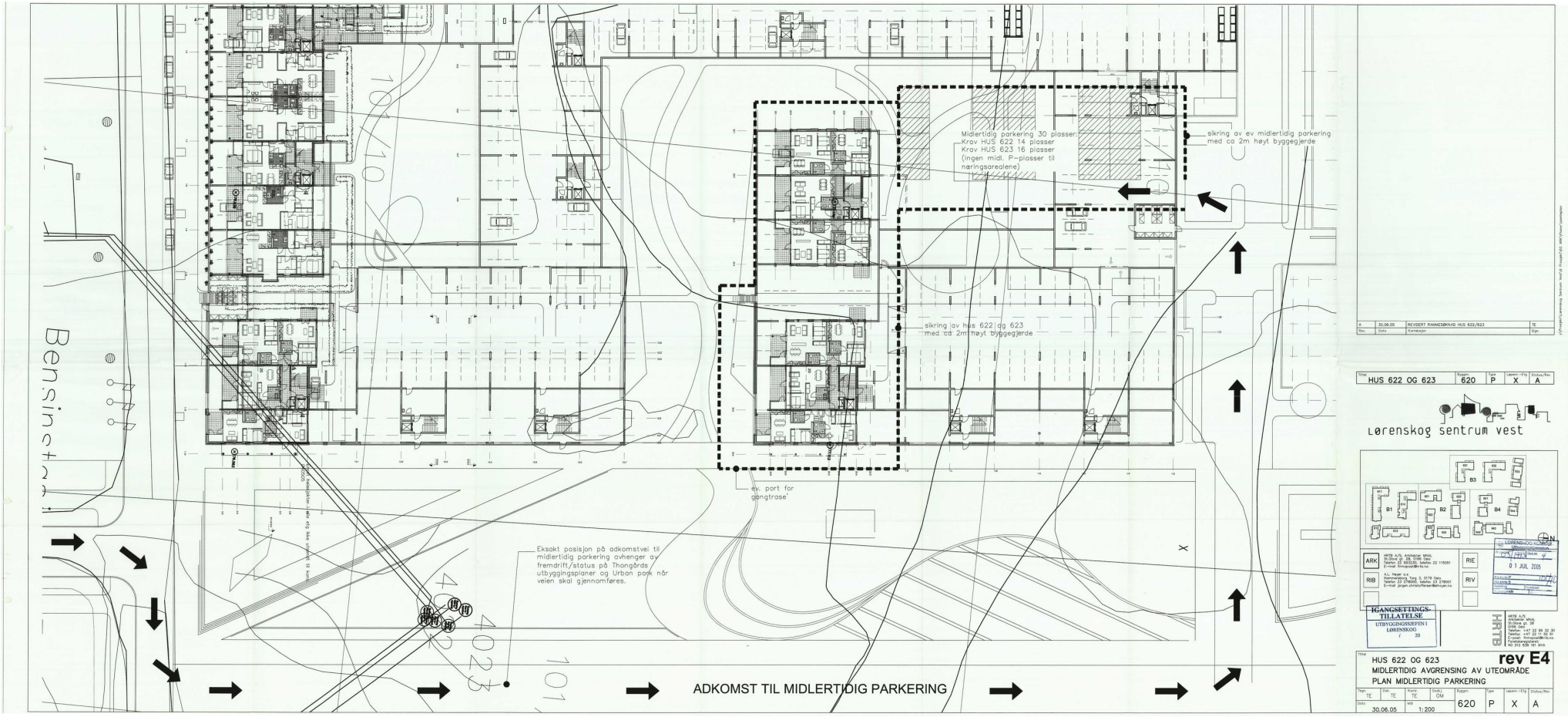
Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk Lørenskog kommune	Rådhuset	1471	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann - og redningsvesen (NRBR) IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Vestparken AS	Sjølyst plass 2	0278	OSLO


Midlertidig parkering 30 plasser
Krav HUS 622 14 plasser
Krav HUS 623 16 plasser
(ingen midl. P-plasser til
næringsarealene)
sikring av ev midlertidig parkering
med ca 2m høyt byggegjerde
sikring av hus 622 og 623
med ca 2m høyt byggegjerde
ev. port for
gangtrase'
Eksakt posisjon på adkomstvei til
midlertidig parkering avhenger av
fremdrift/status på Thorgårds /
utbyggingsplaner og Urban park når
veien skal gjennomføres.
ADKOMST TIL MIDLERTIDIG PARKERING
Bensinstasjon
A 30.06.05 REVIDERT RAMMESØKNAD HUS 622/623 TE
HUS 622 OG 623
Lørenskog sentrum vest
HUS 622 OG 623
rev E4
MIDLERTIDIG AVGRENSING AV UTEOMRÅDE
PLAN MIDLERTIDIG PARKERING
30.06.05
1:200
620
P
X
A


Midlertidig parkering 30 plasser
Krav HUS 622 14 plasser
Krav HUS 623 16 plasser
(ingen midl. P-plasser til
næringsarealene)
sikring av ev midlertidig parkering
med ca 2m høyt byggegjerde
sikring av hus 622 og 623
med ca 2m høyt byggegjerde
ev. port for
gangtrase'
Eksakt posisjon på adkomstvei til
midlertidig parkering avhenger av
fremdrift/status på Thorngårds /
utbyggingsplaner og Urban park når
veien skal gjennomføres.
ADKOMST TIL MIDLERTIDIG PARKERING
Bensinstasjon
HUS 622 OG 623
Lørenskog sentrum vest
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE
UTBYGGINGSSEFEN I
LØRENSKOG
HUS 622 OG 623
rev E4
MIDLERTIDIG AVGRENSING AV UTEOMRÅDE
PLAN MIDLERTIDIG PARKERING
30.06.05
1:200

HUS 623 FASADE NORD



HUS 623 FASADE SØR

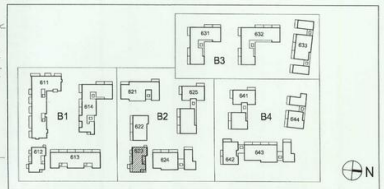


Rev.	Dato		
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE
		Korreksjon	Sign.

J:\Prosjekt\Lørenskog Sentrum Vest\6 Prosjekt\62 ARK\

Tittel	Byggnr.	Type	Løpenr.-Etg	Status/Rev
HUS 623,fasader NS	623	F	01	A

Lørenskog sentrum vest



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon 22 993230, telefax 22 115051 E-mail firmapost@hrtb.no	RIE	
RIB	A.L. Hoyer a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 278000, telefax 23 278001 E-mail jorgen.christoffersen@alhoyer.no	RIV	

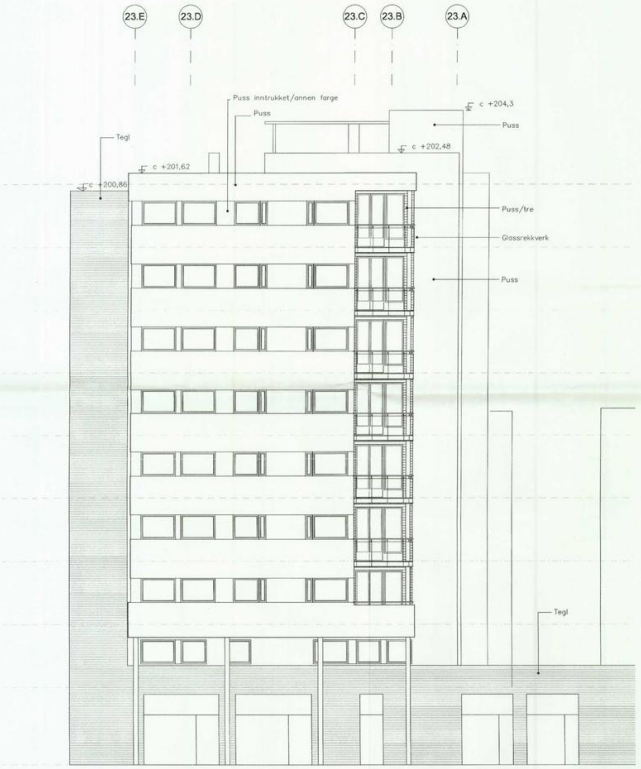
05/1435
Dok.nr. 4
12 MAI 2005
10116
720

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
Telefax: +47 22 11 50 51
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

Tittel		
HUS 623 FASADE NORD OG SØR		E8

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Løpenr.-Etg	Status/Rev
TE	TE	TE	OM	623	F	01	A
Dato 02.05.05		Mål 1:100					

HUS 623 FASADE ØST



HUS 623 FASADE VEST

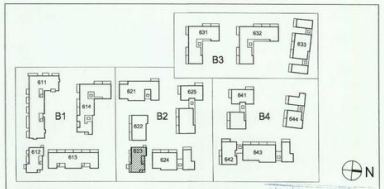


Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE

J:\Prosjekt\Lørenskog Sentrum Vest\5 Prosjekt\623 ARK\

Tittel	Byggnr.	Type	Løpenr.–Etg	Status/Rev
HUS 623, fasader ØV	623	F	02	A

Lørenskog sentrum vest



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon 22 993230, telefax 22 115051 E-mail firmapost@hrtb.no	RIE	
RIB	A.L. Høyer a.s. Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 278000, telefax 23 278001 E-mail jorgen.christoffersen@alhoyer.no	RIV	

UTGÅR
05/1435 Dato 4
12 MAI 2005
101/10
TRO

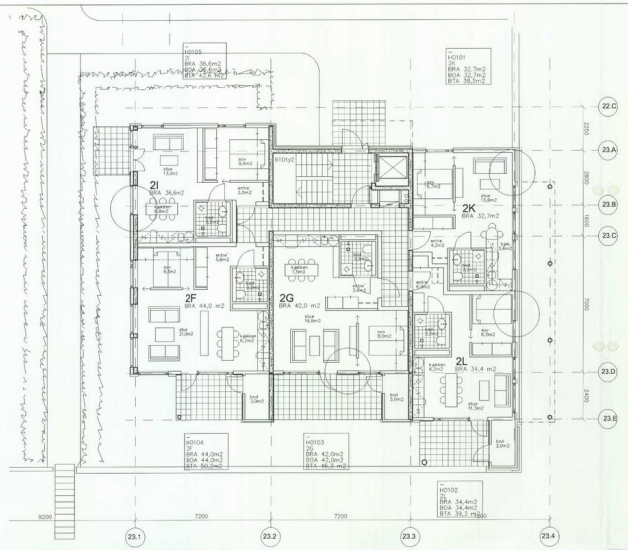
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
Telefax: +47 22 11 50 51
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

Tittel		
HUS 623 FASDADE ØST og VEST		E9

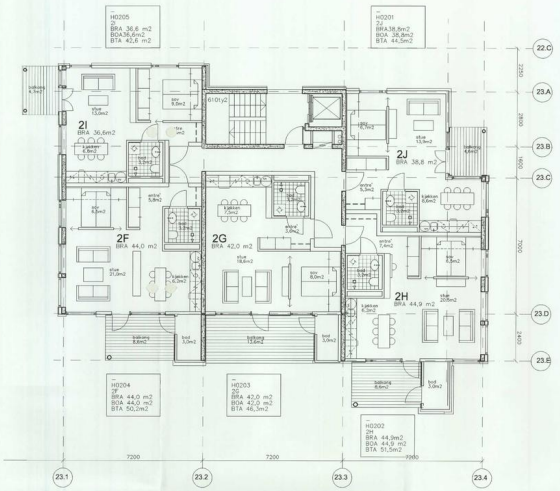
Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Løpenr.–Etg	Status/Rev
TE	TE	TE	ØM	623	F	02	A

Dato	Mål
02.05.05	1:100

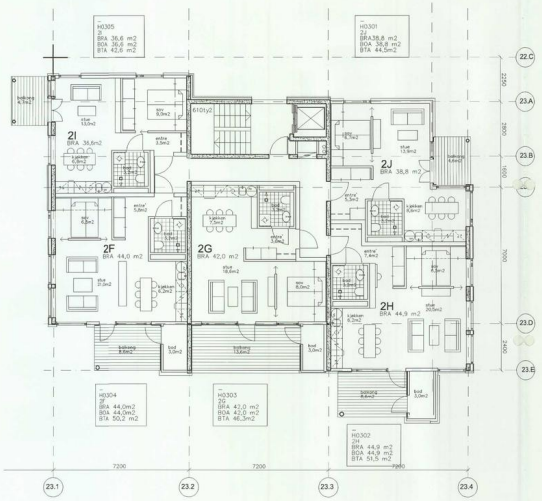
PLAN 1



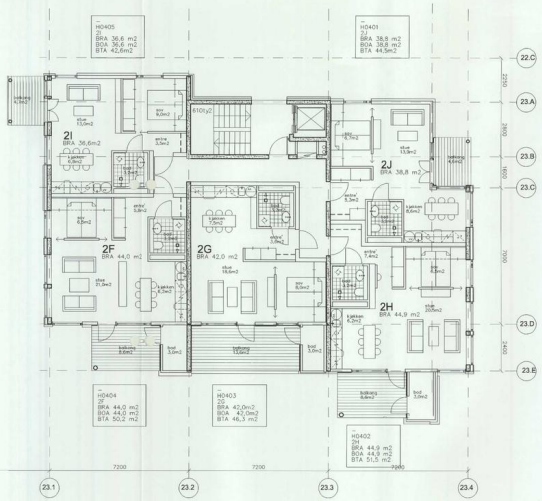
PLAN 2



PLAN 3



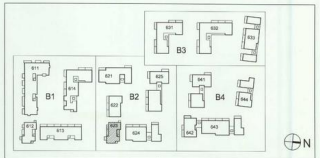
PLAN 4



Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE

Tittel: HUS 612, PLAN 1–4 | Byggnr. 623 | Type P | Lagenr.–Etg 1–4 | Status/Rev A

Lørenskog sentrum vest



ARK RIE RIB RIV

MRTB A/S Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon 22 9932 00, telefax 22 115051 E-mail firmapost@mrtb.no

A.L. Heyer a.s Nymoenveien 1, Lang 3, 0179 Oslo Telefon 23 278000, telefax 23 278001 E-mail jorgen.christoffersen@alheyer.no

05/1405 — 9 — 12 MAI 2005 — 101/10

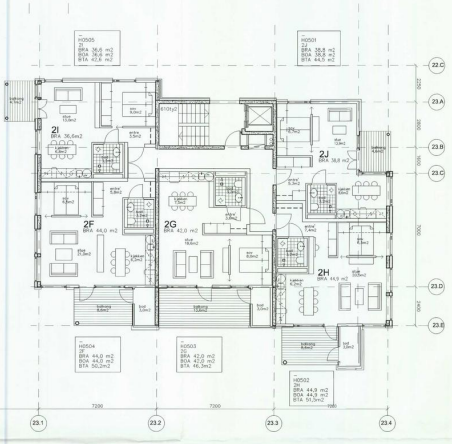
MRTB A/S Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28 0166 Oslo Telefon +47 22 99 32 30 Telefax +47 22 11 50 51 E-post: firmapost@mrtb.no Foretaksregisteret: NO 912 838 161 MVA

Tittel: HUS 623 PLAN 1–4 — **E5**

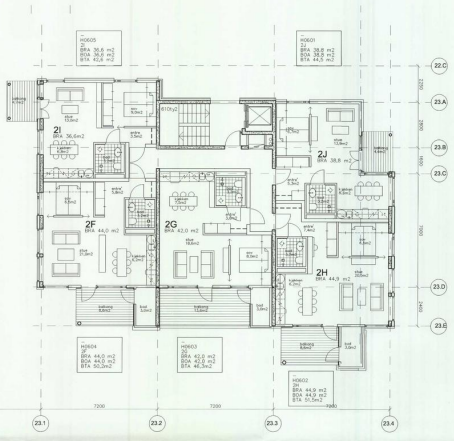
Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Lagenr.–Etg	Status/Rev
TE	AK	TE	OM	612	P	1–4	A

Dato: 02.05.05 | Mål: 1:100

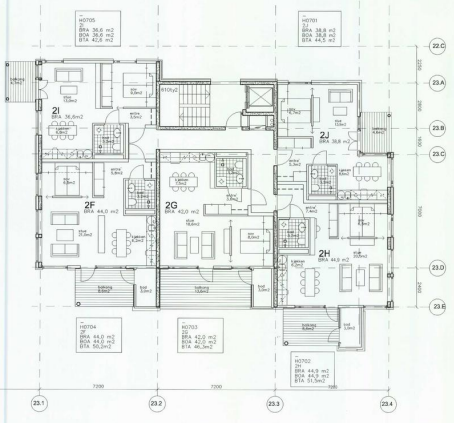
PLAN 5



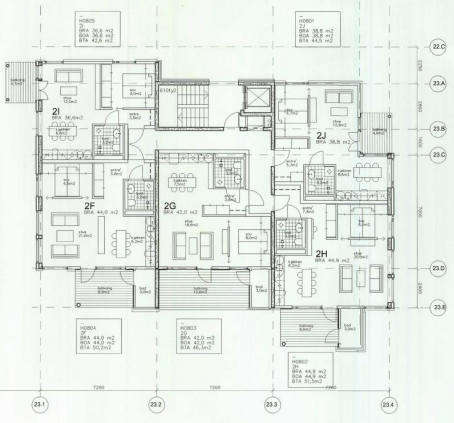
PLAN 6



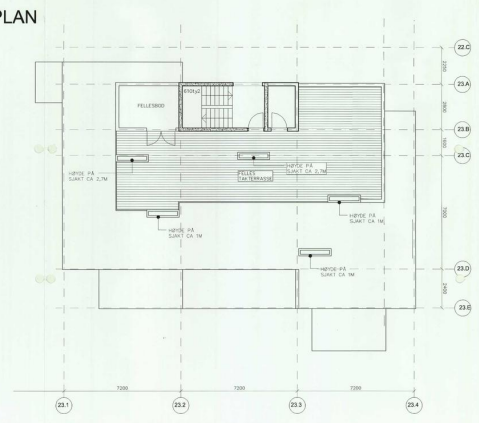
PLAN 7



PLAN 8



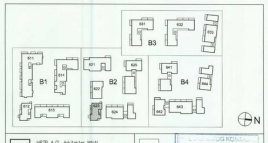
TAKPLAN



A	02.05.05	RAMMESØKNAD hus 623	TE
Rev.	Dato	Forenklinger	Sign.

Tittel	HUS 623, PLAN 5-T	Byggnr.	623	Type	P	Lagnr. - Etg	5-T A
Status/Rev.							

Lørenskog Sentrum vest

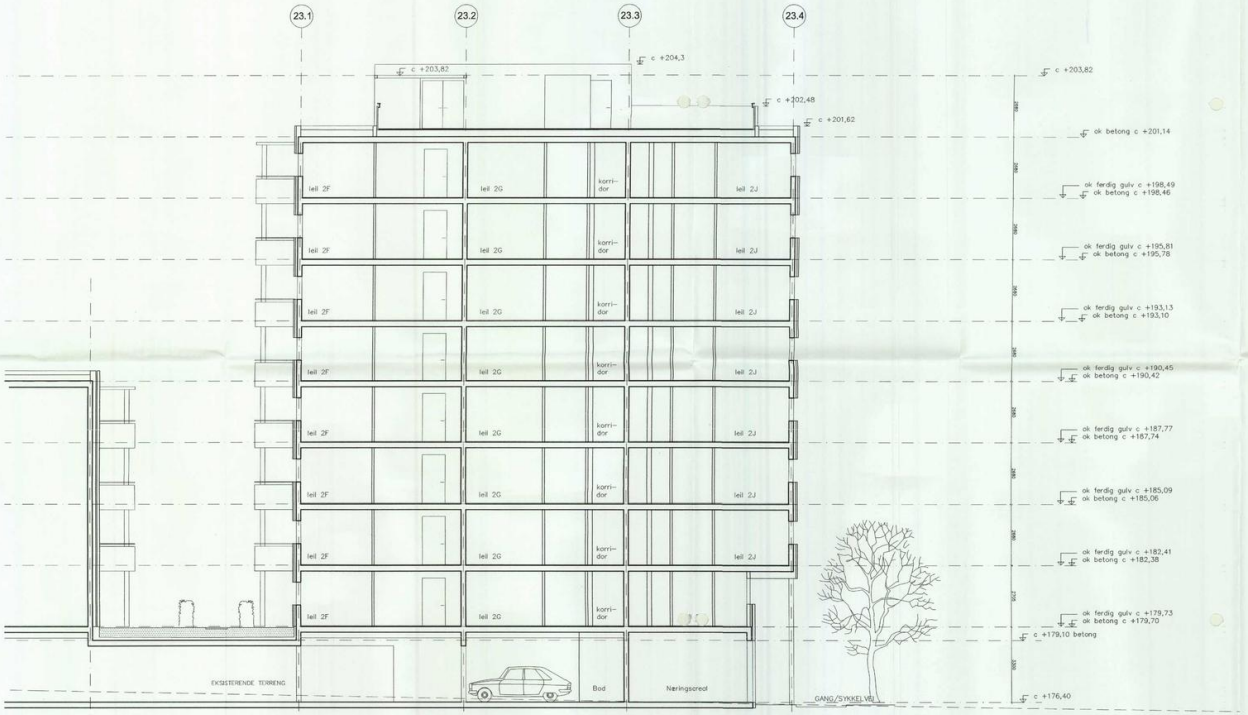


ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs pl. 3b, 0165 Oslo Telefon: 23 355230, telefax: 22 115051 E-mail: firmapost@hrtb.no	RIE	
RIB	A.L. Myren a/s Hammerbergveien 3, 0579 Oslo Telefon: 23 278000, telefax: 23 278001 E-mail: jorgen.christoffersen@almyren.no	RIV	

04 MAI 2005
10110

Tittel	HUS 623 PLAN 5-T		E6
Tegn.	TE	Dok.	AK
Kontr.	TE	Godkj.	OM
Byggnr.	623	Type	P
Lagnr. - Etg	5-T	Status/Rev.	A
Dato	02.05.05	M/B	1:100

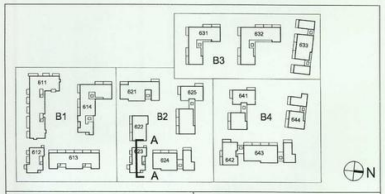
HUS 623 Snitt A-A



Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
–	–	–	IH
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE

Tittel	Byggnr.	Type	Lapenr.–Etg	Status/Rev
HUS 623, A–A	623	SN	01	A

Lørenskog sentrum vest



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon 22 993230, telefax 22 115051 E-mail firmapost@hrtb.no	RIE	
RIB	A.L. Høyer a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 278000, telefax 23 278001 E-mail jorgen.christoffersen@alhoyer.no	RIV	

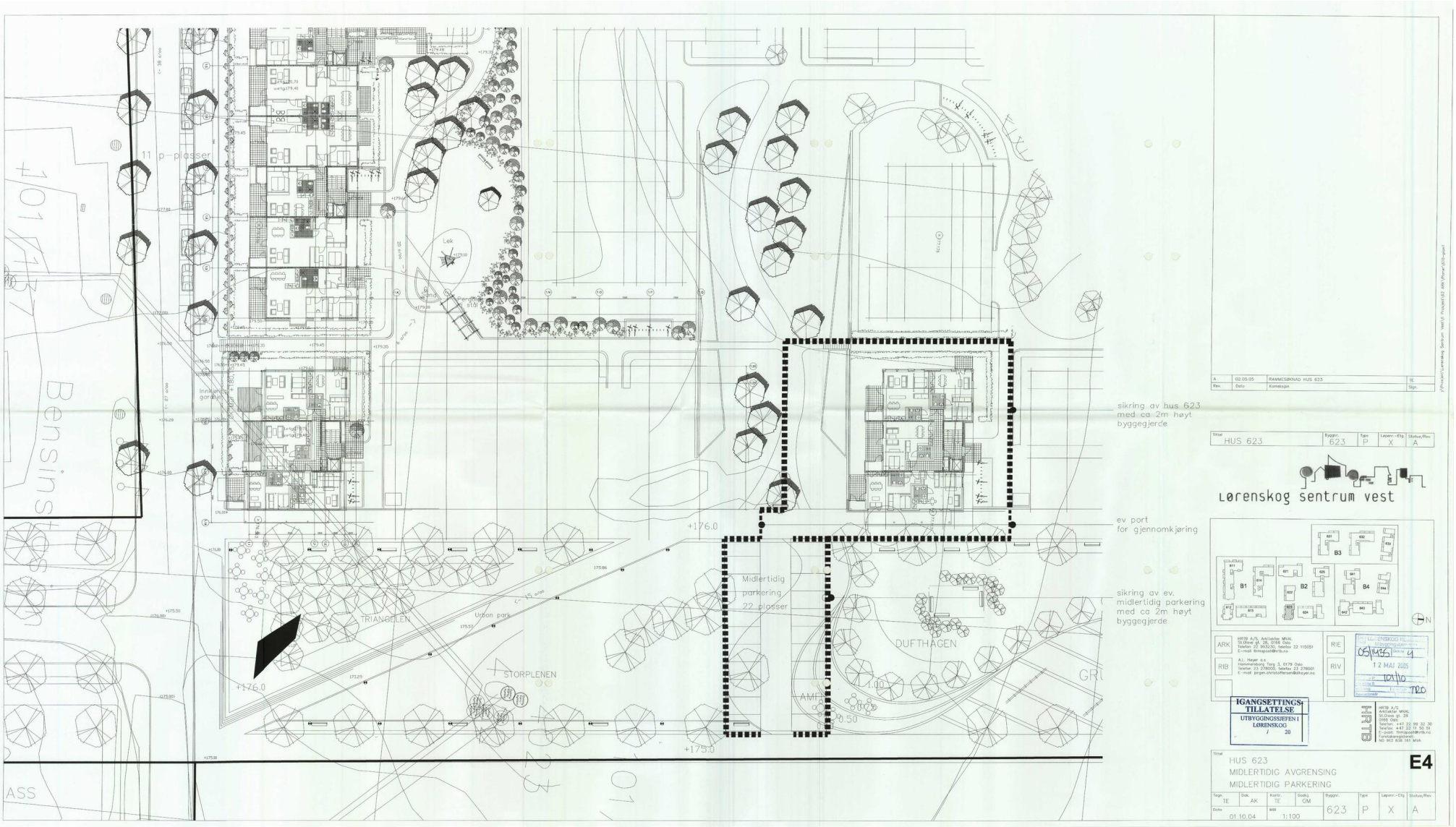
LØRENSKOG Utbygg
09/4135 4
12 MAI 2005
Ark kode P 101 10
Ark kode R
Avdeling TPO
Kassasjonsnr.

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
Telefax: +47 22 11 50 51
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

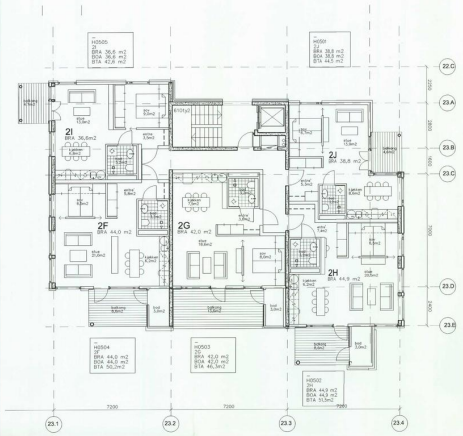
Tittel		
HUS 623 SNITT A–A		E7

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Lapenr.–Etg	Status/Rev
TE	TE	TE	OM	623	SN	01	A
Dato 02.05.05		MM 1:100					

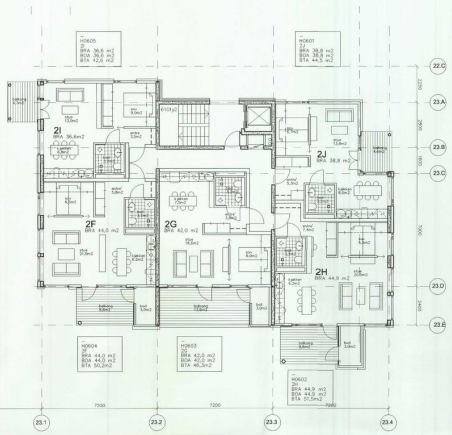
y:\Prosjekt\Lørenskog Sentrum Vest\6 Prosjekt\52 ARK\Snitt\E723-A-A


11 p-plasser
Lek
Innkjørsel garasje
Midlertidig parkering 22 plasser
TRIANGELEN
Urban park
STORPLENEN
DUFTHAGEN
+176.0
+175.0
sikring av hus 623 med ca 2m høyt byggegjerde
ev port for gjennomkjøring
sikring av ev. midlertidig parkering med ca 2m høyt byggegjerde
A 02.05.05 RAMMESØKNAD HUS 623
Rev. Dato Korreksjon
Tittel HUS 623
Byggnr. 623
Type P
Leverr.-Cfg X
Status/Rev A
Lørenskog sentrum vest
IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
12 MAI 2005
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
Telefax: +47 22 11 50 51
E-mail: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 838 161 MVA
Tittel
HUS 623
MIDLERTIDIG AVGRENSING
MIDLERTIDIG PARKERING
E4
Tegn. TE
Dok. AK
Kontr. TE
Godkj. OM
Byggnr. 623
Type P
Leverr.-Cfg X
Status/Rev A
Dato 01.10.04
M/H 1:100

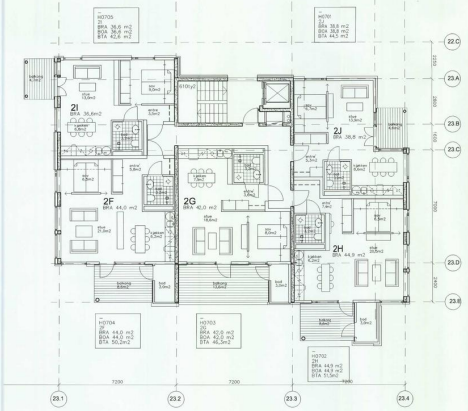
PLAN 5



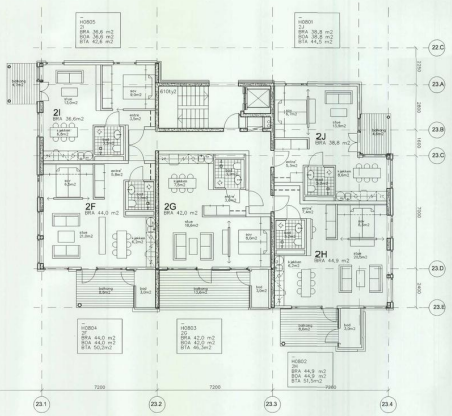
PLAN 6



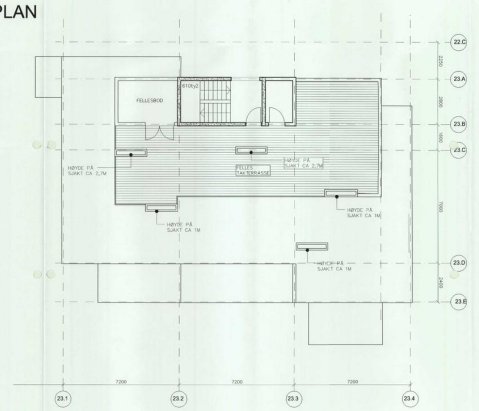
PLAN 7



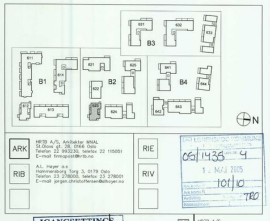
PLAN 8



TAKPLAN



Lørenskog Sentrum vest



IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSØKNAD
LØRENSKOG
/ 20

HUS 623
PLAN 5–T

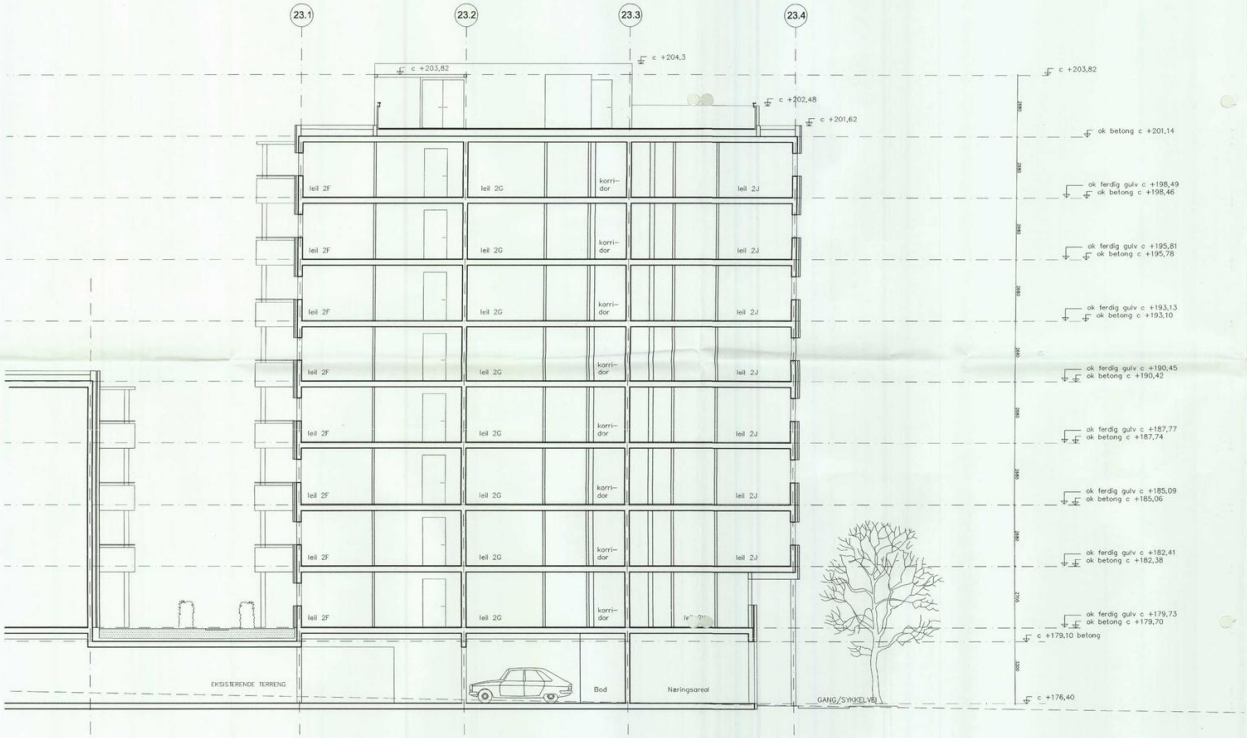
E6

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Layout-nr/Ky	Status/Rev.
TE	AK	TE	OM	623	P	5–T	A

Dato: 02.05.05 | M/B: 1:100

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
A	02.05.05	RAMMESØKNAD hus 623	TE

HUS 623 Snitt A-A

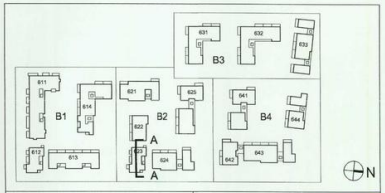


Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
–	–	–	IH
A	02.05.05	RAMMESØKNAD HUS 623	TE

J:\Prosjekt\Lørenskog Sentrum Vest\6 Prosjekt\52 ARK\Snitt\623a-A-A

Tittel	Byggnr.	Type	Løpenr.–Etg	Status/Rev
HUS 623, A–A	623	SN	01	A

Lørenskog sentrum vest



ARK HRTB A/S, Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo
Telefon 22 993230, telefax 22 115051
E-mail firmapost@hrtb.no

RIB A.L. Høyer a.s.
Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo
Telefon 23 278000, telefax 23 278001
E-mail jorgen.christoffersen@alhoyer.no

RIE

RIV

05/1435 4
12 MAI 2005
101/CO
782

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
/ 20

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
Telefax: +47 22 11 50 51
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

Tittel		
HUS 623 SNITT A–A		E7

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Løpenr.–Etg	Status/Rev
TE	TE	TE	OM	623	SN	01	A

Dato	M/	
02.05.05	1:100	

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/155
Adresse: Søster Mathildes gate 21
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **155** Adresse: **Søster Mathildes gate 21**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

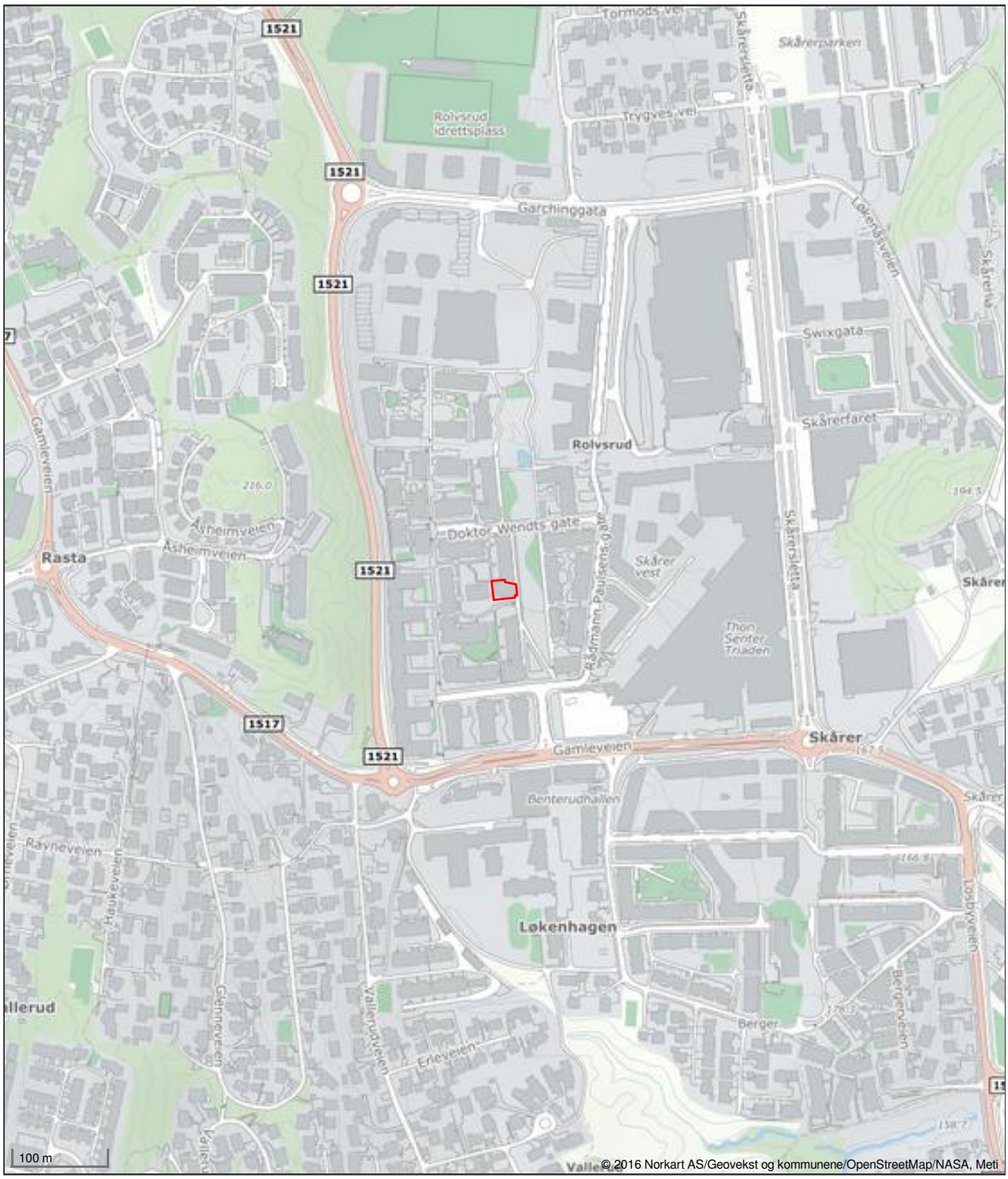
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Utskriftsdato: 10.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/155//



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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	101	Bnr.:	155	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG**						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til SMART APART 2 BORETTSLAG.
Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-101/155, Søster Mathildes gate 21, 1461 LØRENSKOG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.79 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	5.7 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	10.3 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Doknr: 716733 Tinglyst: 04.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Gnr. 101 bnr. 155, 157, 159, 160, 163, 164 og 174 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m.v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune.

Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 101, bnr. 156 i Lørenskog kommune og kan kun slettes etter samtykke fra rettighetshaver.

Lørenskog 28.08.2008

Hjemmelshaver
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune

Vestparken AS
Org.nr. 988 387 770

PETTER K. SALOMONSEN

PÅL TRONSTAD

EGIL A. BAUER-WILSEN

Lillestrøm den, 03/09-2008
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS

Fredrik Majer Haugen
Eiendomsmegler MNEF

Erklæring

Gnr. 101 bnr. 155, 159 og 160 i Lørenskog kommune skal ha rett til å ha liggende nødvendige tekniske installasjoner som rør, kabler m.v som betjener bygningsmassen på eiendommene gjennom gnr. 101, bnr 156 i Lørenskog kommune.

Med rettigheten følger også rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på installasjonene, herunder utskifting av slike. Rettighetshaver er ansvarlig for tilbakeføring av eiendommen i minst samme stand som før etter gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Rettighetene omfatter kun de tekniske installasjoner som etableres ved første gangs oppføring av bygningsmassen. Eventuelle nye tekniske installasjoner krever forutgående skriftlig samtykke fra hjemmelshaver og skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad ved påtegning på dette dokument. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 101, bnr. 156 i Lørenskog kommune og kan kun slettes etter samtykke fra rettighetshaver.

Lørenskog 12.06.2006

Hjemmelshaver
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune

Vestparken AS
Org.nr. 988 387 770

LEIF JOHANSEN OLA MÆLE

KENNETH GRANT

Lillestrøm den, 24/10-07
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS
Susan Thoresen

Doknr: 153661 Tinglyst: 21.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Doknr: 453970 Tinglyst: 06.06.2007
STATENS KARTVERK

Om adkomstrett

vedrørende gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, alle i Lørenskog kommune.

Mellom Vestparken AS (org.nr. 988 387 770) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 10 og 153-164, Slottskaker AS (org.nr. 914 134 153) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 76, Thongåd AS (org.nr. 917 307 318) som hjemmelshaver til gnr. 101, bnr 113, Skårer Bil ANS (org.nr. 356 245 761) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 137 og Heva Eiendom AS (org.nr. 986 236 406) som hjemmelshaver til gnr 101, bnr 138 er det inngått følgende avtale:

Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164, har rett til kjøreadkomst fra Gamleveien og over gnr 101, bnr 10, 113 og 137 via eksisterende vei anlagt i nord/sydlig retning, heretter benevnt "Veiparsell I".
Eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 137, 138 og 153 – 164 har rett til kjøreadkomst via eksisterende vei anlagt i vestlig retning fra "Veiparsell I", på grensen mellom gnr 101, bnr 10, 137 og 138, og frem til grensen mot gnr 101, bnr 76, heretter benevnt "Veiparsell II", jf vedlagte kartskisse.

"Veiparsell I og II" inngår i reguleringsplan nr. 31-7-05 for Skårer Vest, og er regulert til "Offentlig trafikkområde – kjørevei". I samsvar med reguleringen vil denne veiparsellen, i likhet med øvrige offentlige gang- og kjøreveier innenfor planområdet, bli overdratt til Lørenskog kommune for drift og vedlikehold.

Inntil kommunen overtar "Veiparsell I og II" skal kostnader til drift og vedlikehold av de aktuelle veiparsellene fordeles mellom rettighetshaverne som følger:

Kostnader til drift og vedlikehold av "Veiparsell I" fordeles med 1/3 på gbnr 101/113, 1/3 som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/6 på gbnr 101/76 og 1/12 på hver av gbnr 101/137 og 138.

Kostnader til drift og vedlikehold av Veiparsell II" fordeles med 1/3, som fordeles likt mellom de 14 eiendommene gbnr 101/10 og 153-164, 1/3 på gbnr 101/76, og 1/6 på hver av gbnr 101/137 og 138.

Denne avtale erstatter pkt. 6 i avtale av 14.12.1989 mellom Jøtul AS og Tor Andenæs A/S, som omhandler adkomstrett og kostnadsfordeling for de samme veiparseller. Nevnte avtale av 14.12.1989 ble tinglyst 22.06.1990, med dagboknr 6406, som heftelse på gnr 101, bnr 10, 76, 113 og 137.

Avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr. 6406, slettes fra gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Samtidig tinglyses nærværende erklæring som servitutt på gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Rett kopi bekreftes

ADVOKAT MNA
John [illegible]
Kirkevn. 159, [illegible] Oslo
Tlf. 22 93 38 50, Fax 22 93 38 51

Vår ref.: 307967-001\INSO\GRLA\407428v1

Hjemmelshaverne til gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164 gir samtykke til at denne erklæring blir slettet straks Veiparsell I og II er overtatt av Lørenskog kommune for drift og vedlikehold og eiendommene gnr 101, bnr 10, 76, 113, 137, 138 og 153-164 derved er sikret adkomst via offentlig vei i henhold til reguleringsplan nr 32-7-05, og dette er dokumentert ved skriftlig bekreftelse fra Lørenskog kommune.

Lørenskog, den 04.2007

Hjemmelshaver:

For gbnr 101/10 og 153-164	Vestparken AS Org.nr. 988 387 770
For gbnr 101/76	Slottskaker AS Org.nr. 914 134 153
For gbnr 101/113	Thongård AS Org.nr. 917 307 318
For gbnr 101/137	Skårer Bil ANS Org.nr. 356 245 761
For gbnr 101/138	Heva Eiendom AS Org.nr. 986 236 406

Som kontraktsparter (rettsetterfølger) i avtale av 14.12.1989, tinglyst 22.06.1990, dagboknr 6406, samtykker vi til at avtalen slettes fra gbnr 101/10, 76, 113, 137, 138 og 153-164.

Oslo, den

For Avantor AS (tidl. Tor Andenæs AS)
Org.nr. 936 647 774
BIRGER FJELDSKAAR
CHRISTIAN JOYS
For Jøtul AS
Org.nr. 985 190 569
FEIK HOE

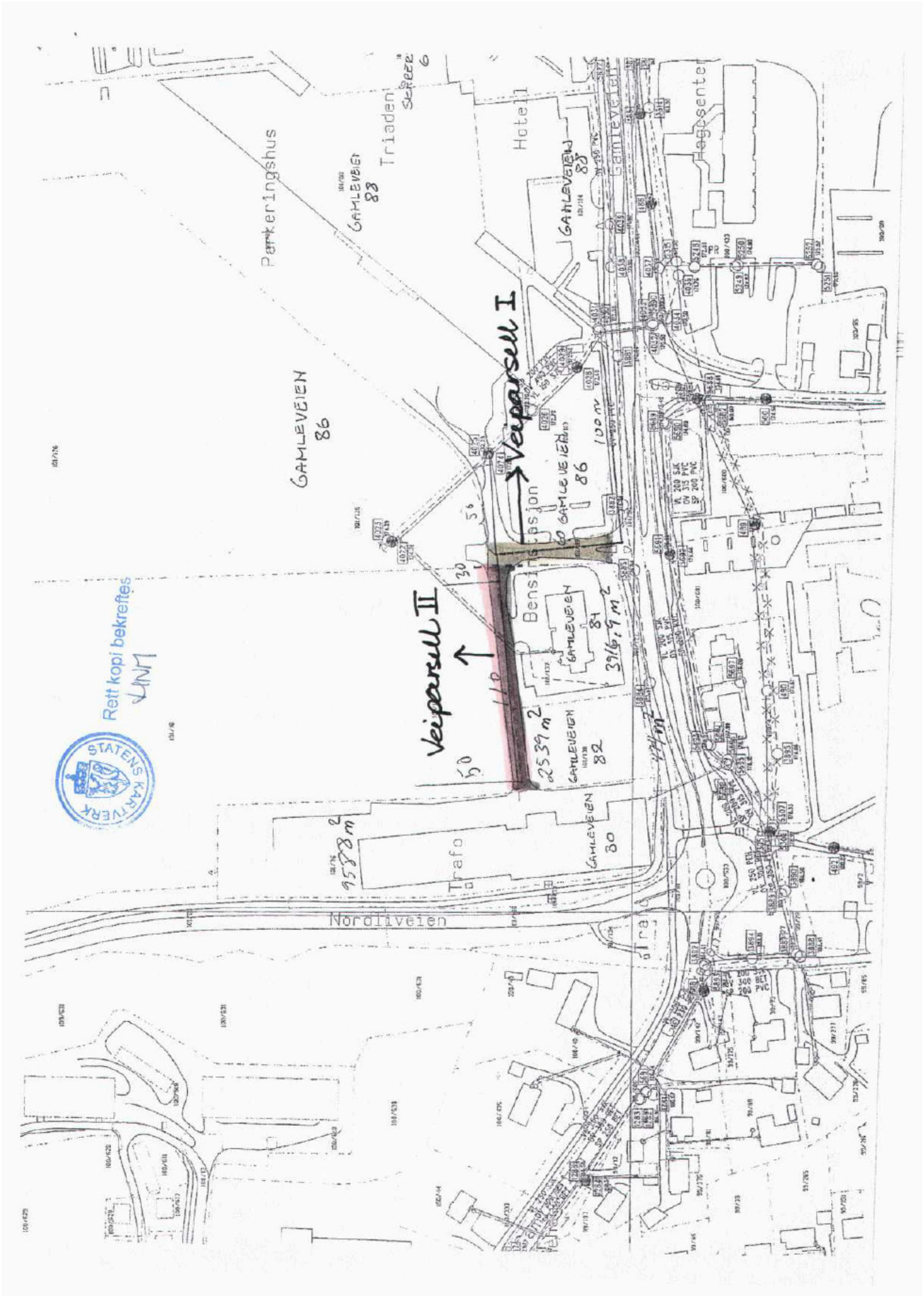
GEIR BUNES

Oslo den, 6/6-07
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
NOTAR NYBYGG AS
Ole Johnny Paulsen
Daglig leder

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT MNA
John Aage Hvardal
Kirkevn. 159, 0451 OSLO
Tlf. 22 93 38 50, Fax 22 93 38 51

Notar Nybygg Kirkeveien AS
PB. 5222 Majorstua, 0303 OSLO
Tlf. 22 93 38 88, Fax: 22 93 38 01
Org. nr.: 983 870 600

Vår ref.: 307967-001\INSO\GRLA407428v1

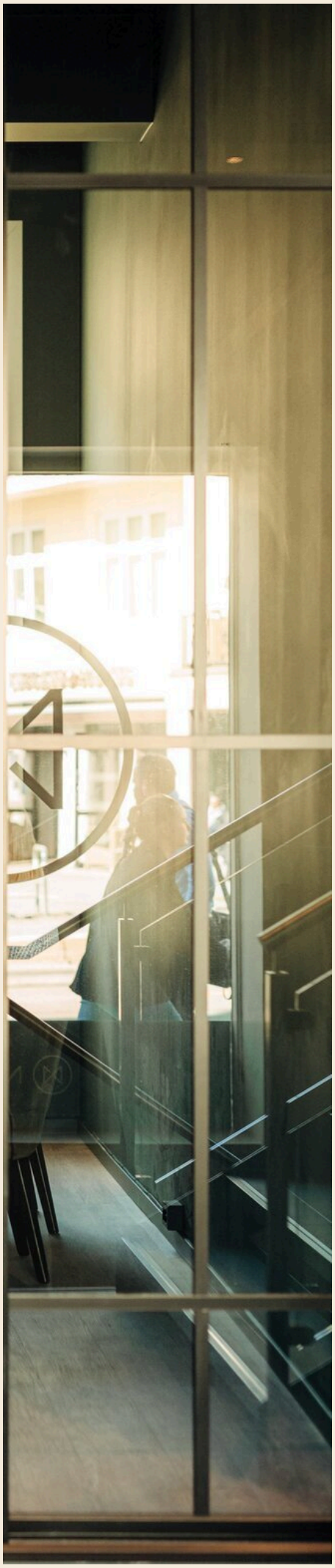

Veiparsell I
Veiparsell II
2539 m2
3316,9 m2
9588 m2
GAMLEVEIEN 86
GAMLEVEIEN 88
GAMLEVEIEN 84
GAMLEVEIEN 82
GAMLEVEIEN 80
Parkeringshus
Triaden
Hotell
Bensinstasjon
Trafo
Nordliveien
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Søster Mathildes gate 21 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 155 i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Rezgar Aliassi

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
r.aliassi@nordvikbolig.no
902 89 717