

Søster Mathildes gate 56

LØRENSKOG

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Megler Fawad Naimy Tlf 452 60 247

NOTAR.NO

notar



Søster Mathildes gate 56

Lørenskog | Helt ny og moderne 2-roms (2025)
med 12 m² balkong, bod og fyring inkl.

Adresse	Søster Mathildes gate 56 1473 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 112 740,-
Totalpris	Kr 4 102 740,-
Fellesutgifter	Kr 2 430,-
BRA-i/BRA Total	45/50 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2025
Soverom	1
Etasje	2

Moderne og lettstelt leilighet med gjennomgående god planløsning og tidsriktige løsninger. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold, et romslig soverom og et pent bad. Fra stuen er det utgang til balkong som gir et hyggelig uteareal med plass til sittegruppe.

Leiligheten fremstår med moderne standard og er en del av et nyere boligprosjekt med heis, ordnede fellesarealer og profesjonell forretningsførsel. Oppvarming via fjernvarme for varmtvann og gulvvarme på bad bidrar til god bokomfort.

Eiendommen passer godt både som førstegangskjøp, pendlerbolig eller utleie, og byr på en enkel og bekymringsfri hverdag i et attraktivt boligområde.

Velkommen til visning!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Fawad Naimy

Eiendomsmeglerfullmektig
452 60 247 / fawad@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	77

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

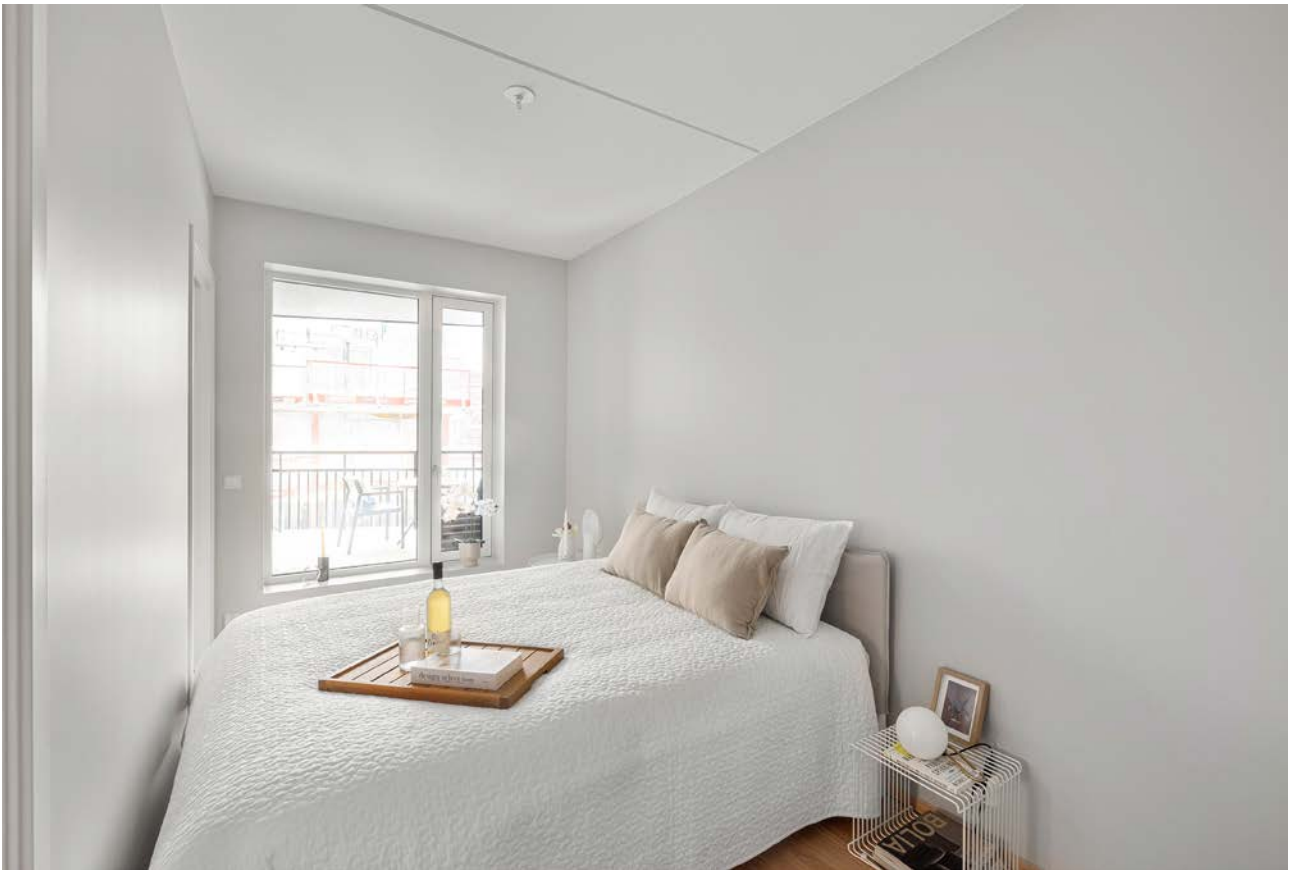


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggende sentralt i nytt boligområde i hjertet av Lørenskog. Her er en helt ny bydel i ferd med å ta form. Lørenskog kommune har sammen med utbyggerne hatt fokus på estetikk, funksjonalitet og nærhet til frodige grøntarealer.

Fra leiligheten er det nærhet til barnehager, skoler, kollektivtransport og et rikt og variert servicetilbud. Området Skårerbyen er under utbygging/ utvikling, noe som legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en flott bypark som bygges trinnvis sammen med boligene i Skårerbyen. Ved ferdigstilling vil parken bli hele 15.000 kvm stor og vil man finne fotballbane, volleyballbane, luftepark og grønne hvileoner.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Joker. Kjøpesenteret Triaden ligger innen gangavstand fra boligen, kun noen få hundre meter unna leiligheten. Senteret har et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicefasiliteter. Triaden er under oppussing og ved ferdigstilling kan du få gleden av gangavstand til et meget godt tilbud av butikker, kaféer, restauranter og mye mer.

I tillegg finner man også Metro Senter i nærområdet. Metro senter kan by på 100 butikker, spisesteder og gode servicetilbud. Ved siden av Metro senter finner man Lørenskog Hus med bl.a. kino, bibliotek, musikk- og kulturskole og Aktivitetshuset Volt - et kulturhus for ungdom fra 13 år og oppover.

Det er kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridentier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Langvannet er et ypperlig sted for et bad med sandstrand, flytebrygge, HWC-toalett, landgang, grill og sittegruppe. I gangavstand fra leiligheten kan du også ta deg ut i lysløypenettet mot Mariholtet som i tillegg byr på flere bade-/fiskevann og nydelig turterreng. Fra Sørlhavna går det lysløype mot Losby.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Losby golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsplissområde.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Søster Mathildes gate 56, 1473 LØRENSKOG

OPPDRAGSNUMMER

23-0003/26

SELGER

Nasreen Akhtar
Bashir Mohammad

MATRIKSEL

Gårdsnummer 102, bruksnummer 462, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
i Skårerbyen 4 Sameie i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 7.591 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet felles tomt på 7.591 kvm.

SAMEIEBRØK

45/8895

TAKST

Arealrapport datert 13.01.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

2025

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Kjøpte nybygg fra Selvaag.

Tilleggs kommentar:

Dette er nybygg og har ikke behov for boligselgerforsikring. Derfor har det ikke vært nødvendig med

tilstandsrapport på denne eiendommen. Kun utført arealoppmåling av takstmann.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og anlegg iht. reguleringsplankart.

Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg, delområder B1, B2, B3, B4, boliger/forretning/kontor/ bevertning, iht. bebyggelsesplan nr. 32-14-03 - bestemmelser for Skårer Vest - Delområde 3A og 3B, 4 og 10.

Det opplyses om at boligen ligger i et området som er under større utbygging og det må påregnes byggearbeider på nærliggende tomter de nærmeste årene. Det er pågående byggearbeid fra Selvaag Bolig, AF gruppen og Fredensborg eiendom på nærmeste tomter.

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv. For BT7 og BT8 tas det forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene Gnr. 102 bnr. 458, Gnr. 102 bnr. 462, Gnr. 102 bnr. 467, Gnr. 102 bnr. 460, Gnr. 102 bnr. 461 Gnr. 102 bnr. 462 Gnr. 102 bnr. 1, Gnr. 102 bnr. 465 og senere fradelte eiendommer fra denne rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming ved wifistyrte panelovner. På badet er det vannbåren varme i gulv.

Ventilasjon:

Det er balanserte sentrale fellesventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller, eller på tak. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

Elkraft-Fordeling:

Det er skjult anlegg og sikringssskap i leilighetene. Hver leilighet får egen måler og kjøper må selv tegne strømabonnement. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert med egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

PARKERINGSFORHOLD

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser.

Det er ca 131 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 102, bnr 483. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie: Skårerbyen 4 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter.

ADGANG TIL Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 21.11.2025.

Eiendommen, Skårer vest, delområde 3A, 3B, 4 og 10, er etter bestemmelser til detaljreguleringsplan vedtatt 14.03.2018, samt plankart datert 23.08.2017, regulert til:

1. Bebyggelse og anlegg.

Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning (detaljhandel) / kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/ T)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Gatetun/ gågate, o_Gatetun

Gang- og sykkelvei, (o_GS1

Fortau o_fortau

3. Område for grønnstruktur

Park, o_Park

Se også:

Kommunekart/-plan: <https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/search?knr=3222&gnr=102&bnr=462>

Rammetillatelse for oppføring av boligblokk ble gitt 16.11.2023. Det er gitt flere igangsettingstillatelser.

Området er utvikling og endringer/ulempen vil kunne forekomme. Det er flere byggesaker i området som vil innvirke på eiendommen.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Se også kommunens hjemmesider.

INNHold

2.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

Det medfølger en bod i kjeller på 5 kvm.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter og praktisk planløsning. Entréen gir et ryddig og trivelig førsteinntrykk, med enkel adkomst til boligens øvrige rom og naturlig flyt videre inn i stue og kjøkken.

STUE/KJØKKEN

Lys og moderne stue med åpen løsning mot kjøkkenet som gir en romslig og sosial atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en fin romfølelse. Stuen har plass til sofagruppe og mediemøbler, og den åpne planløsningen gjør rommet velegnet både til hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Gjennomgående lyse overflater og moderne materialvalg gir boligen et stilrent og innbydende preg.

KJØKKEN

Moderne og funksjonelt kjøkken med stilrene fronter og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Kjøkkenet har gode arbeidsflater, god skap- og benkeplass samt praktisk løsning med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys integrert. Den åpne løsningen mot stue gir en sosial og innbydende

kjøkkenplass med plass til spisebord.

BALKONG

Romslig og innbydende balkong på ca. 12 kvm med god plass til sittegruppe og uteinnredning. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og byr på fine sol- og oppholdsmuligheter.

BAD/WC/VASKEROM

Stilrent og moderne bad med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og integrerte downlights i himling som gir god belysning. Badet er utstyrt med dusjhjørne i glass, vegghengt toalett og servant med underskap og speil. Badet har i tillegg praktisk opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell og plassbesparende løsning i hverdagen.

SOVEROM/GARDEROBE

Lyst og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Nøytrale fargetoner og pene gulvflater gir rommet et moderne og rolig uttrykk.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
12 m² Balkong

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 430,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Stipulerte felleskostnader inkluderer:

Felleskostnad leilighet, ca. kr. 52-54,-/kvm BRA-I: ca. kr. 2 430,-.

-Kabel TV og internett, Telenor, med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 439,-.

Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS, ca. kr. 205,-.

-Fjernvarme, inkl. oppvarming/varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk, ca. kr. 12,-/kvm BRA-I; ca. kr. 540,-.

Sameiet har avtale med Telenor med bindingstid 5 år. Komplet 500: Tv- og strømmetjenesten T-We og bredbånd. Installert standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Individuell avregning iht måler. Kommunalt vann- og avløp kan også bli avregnet. Akontobeløp vil da økes og felleskostnader reduseres. Kostnad måling og avlesing er ikke stipulert.

Dette er basert på utkast til budsjett, inntatt som vedlegg i prospektet, utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 102 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1870/5-1/8 12.11.1870 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1882/4-1/8 23.08.1882 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1916/3-1/8 02.06.1916 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 9
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1922/23-1/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1922/47-1/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1922/69-2/8 16.08.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 14
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1922/90-1/8 20.09.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1957/5780-2/8 28.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1957/5780-3/8 28.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1958/5810-1/8 27.11.1958 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1968/3822-1/8 03.10.1968 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1974/2591-1/8 10.05.1974 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 102 BNR: 301
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1976/2773-1/8 06.05.1976 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1981/6947-1/8 14.10.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1987/10907-1/8 20.11.1987 SKJØNN
B - 6/1986.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1989/2339-1/8 16.03.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartf. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

1990/11636-1/8 25.09.1990 BRUKSRETT
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2020/3159619-1/200 12.10.2020
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 458 FNR: 0 SNR: 1-248
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 459
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2020/3446492-1/200 07.12.2020
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 461
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2020/3446492-2/200 07.12.2020
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 461
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2023/1224332-1/200 02.11.2023
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000 000
Pantlaster: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
ORG.NR: 971 155 477
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2024/2403423-1/200 23.12.2024
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1569151-1

2023/1224332-2/200 02.11.2023
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
ORG.NR: 971 155 477
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2024/2403423-1/200 23.12.2024
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1569151-1

2023/1425339-2/200 20.12.2023
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 460 FNR: 0 SNR: 1-188
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2023/1425339-3/200 20.12.2023
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 458 FNR: 0 SNR: 1-248
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 467 FNR: 0 SNR: 1-71
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2025/83261-1/200 23.01.2025
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 461
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 483
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 484
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2025/83261-3/200 23.01.2025
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 484
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2025/83261-4/200 23.01.2025
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 461
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2025/83261-6/200 23.01.2025
ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 462

2025/1466864-1/200 01.12.2025
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/8895

GRUNNBOKSDATO
12.01.2026

FORSIKRINGSSKAP
Tryg Forsikring

OM SAMEIET

Sameiets navn er Skårerbyen 4 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.12.2025.

Sameiet består av 149 boligseksjoner og 4 næringsseksjon bod på eiendommen gnr. 102, bnr. 462 i Lørenskog kommune, som omfatter Felt BT7 og BT8, HUS CDEFGHJK i utbyggingsprosjektet Skårerbyen. Sameiet eier også næringsseksjon 47 i gnr. 102 bnr. 461. som består av bodarealer for seksjoner i sameiet.

I HUS H og J vil det bli etablert Felleslokaler med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet som omfatter i Skårerbyen 1 Sameie (Kongla), Skårerbyen 3 Sameie (Gårdskvartalet) og Skårerbyen 4 Sameie (Matildetunet) og Skårerbyen 5 Sameie (Skårer Park). Felleslokalene er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

OBOS Forvaltning AS, org.nr. 934 261 585, er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes. Ved oppstart fakturerer forretningsfører oppstartskapital. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Eiendommen er forsikret gjennom sameiets fellesforsikring hos Tryg. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres om regel direkte til den enkelte sameier.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Fawad Naimy, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: fawad@notar.no
Mobil: 452 60 247

ANSVARLIG MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 36 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (kr.3.000 pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling

foretas av Crawford & Company.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette?

Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealoppmåling
Selgers egenerklærings skjema
Vedtekter
Energijattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises av megler.

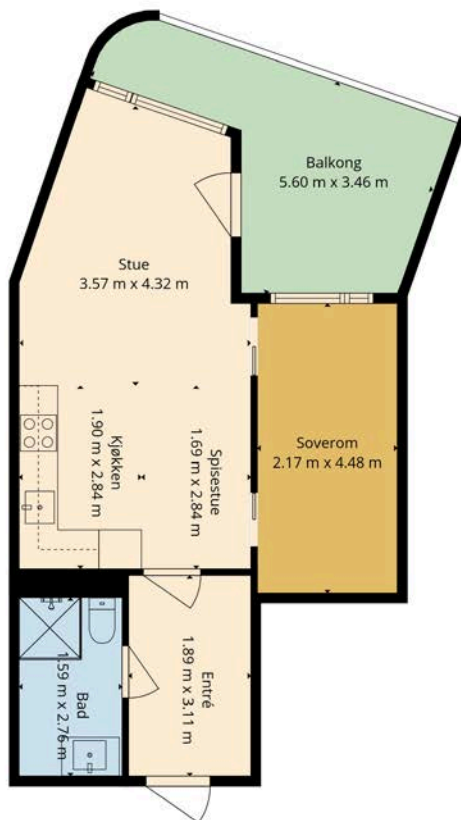
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SØSTER MATHILDES GATE 56

Arealoppmåling

Selgers egenerklærings skjema

Vedtekter

Energiattest


Nabolagsprofil

Arealmålingsrapport

 Leilighet

 Søster Mathildes gate 56, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 102, bnr. 462, snr. 5



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 13907-3395

Referansenummer: GJ1927

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Gyldig rapport
16.01.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Bygninger på eiendommen

Leilighet



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

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

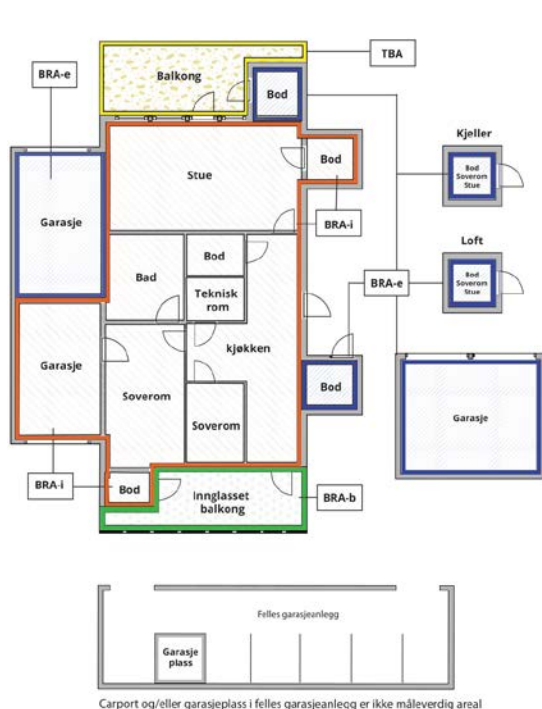
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	45			45	12
Kjeller					
SUM	45				12
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.1.2026			Jo Henrik Stigen Fawad Naimy	Takstingeniør Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	462	0	5	7591 m ²	www.eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Søster Mathildes gate 56

Hjemmelshaver

Bashir Mohammad, Akhtar Nasreen

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

45 / 8895

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	16.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdelene over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Takstmann er rekvirert av Notar Romerike for å måle areal på ovennevnte adresse. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0003/26	
Selger 1 navn	
Hina Bashir	
Gateadresse	
Søster Mathildes gate 56	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HB

1

Document reference: 23-0003/26

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjøpte nybygg fra selvaag

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Er nybygg har ikke behov for boligselgerforsikring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hina Bashir	96c99813d527453e06be9 4962d11da958e924f85	19.01.2026 16:37:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0003/26

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

Nabolagsprofil

Søster Mathildes gate 54 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Offentlig transport

🚊 Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	7 min 🚶 0.6 km
🚊 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚶 3 km
🚊 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 🚶 4.4 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 14.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 🚶 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 🚶 3.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

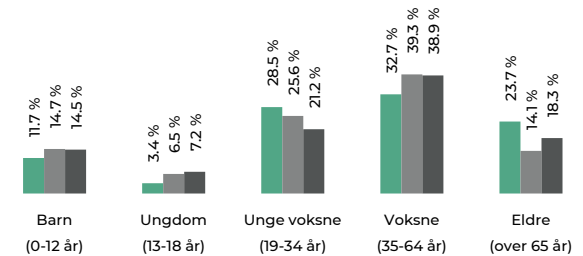
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	2 min 🚶 0.2 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 🚶 0.6 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Skårer	6 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100









Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

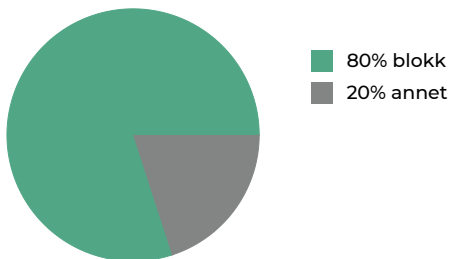
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

 Rolvslrud stadion	7 min 
Fotball, friidrett	0.6 km
 Skårersletta balløkke	8 min 
Ballspill	0.7 km
 Mudo Lørenskog	7 min 
 Fresh Fitness Skårer	8 min 



Boligmasse



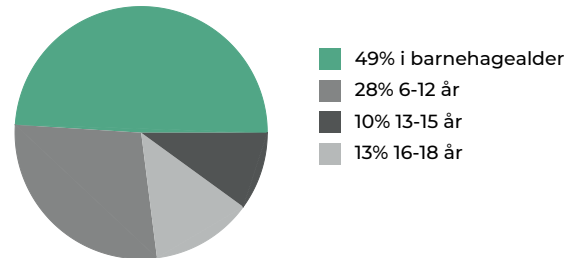
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter	7 min 
 Apotek 1 Skårersletta	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

52%

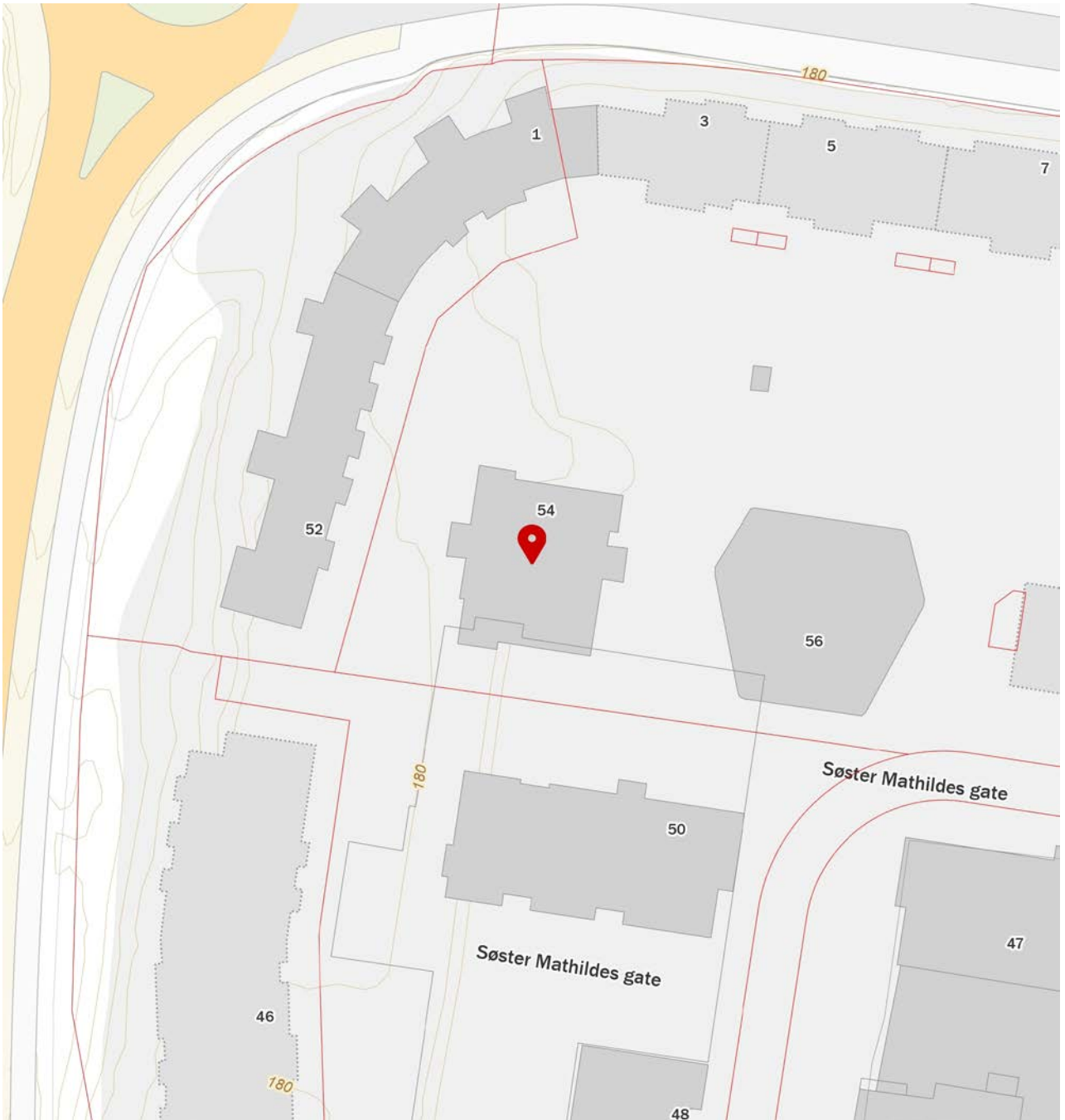
 Rolvslrud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

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



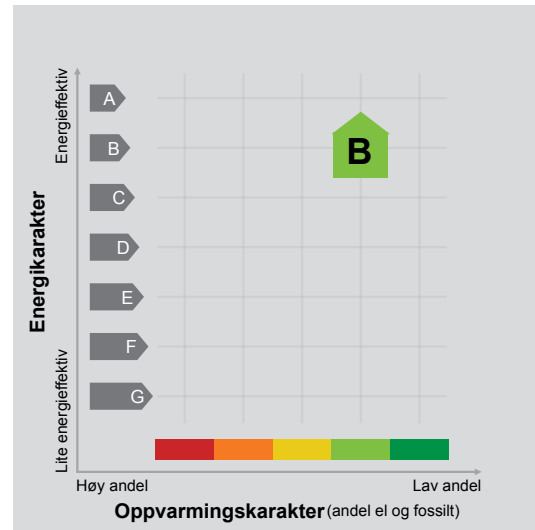
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

ENERGIATTEST

Adresse	Søster Mathildes gate 56
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	462
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301278964
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-235774
Dato	15.12.2025
Innmeldt av	WSP Norge AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 45

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søster Mathildes gate 56	301278964	H0205	5	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKK
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2025

Byggstandard	
Type bygg	NyBygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	22 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	31 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	118 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	36,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,47 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.10.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,31 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	259 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,55 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,90 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,90 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,29
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming; Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,44
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,56
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	1,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde Lørenskog (MeteoNorm)

Dato for beregning 17.11.2025

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

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN

Versjon 7.082

Produsent / leverandør Simien AS

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma WSP Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming 27,2 kWh/år

Ventilasjonsvarme 3,3 kWh/år

Varmtvann 29,8 kWh/år

Vifter 6,9 kWh/år

Pumper 0,4 kWh/år

Belysning 11,4 kWh/år

Teknisk utstyr 17,5 kWh/år

Romkjøling 0,0 kWh/år

Ventilasjonskjøling 0,0 kWh/år

TotaltNettoEnergibehov 96,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 4 762 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 105,80 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 3 132 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 110,60 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 4 979 kWh/år

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

Elektrisitet 0 kWh/år

Olje 0 liter/år

Gass 0,0 Sm³/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kg/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet 2 367 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 2 395 kWh/år

Biobrensel 0 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 4 761 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 39,6 %

VEDTEKTER

for

Skårerbyen 4 Sameie

org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerbyen 4 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.12.2025

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 149 boligseksjoner og 4 næringsseksjon bod på eiendommen gnr. 102, bnr. 462 i Lørenskog kommune, som omfatter Felt BT7 og BT8, HUS CDEFGHJK i utbyggingsprosjektet Skårerbyen.

Sameiet eier også næringsseksjon 47 i gnr. 102 bnr. 461. som består av bodarealer for seksjoner i sameiet.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- *Markterrasser*
- *Privat utereal*
- *Bod*

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA-I.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Dette gjelder ikke ved korttidsutleie etter pkt (3) under.

Har sameiet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning utleie innen en måned etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal utleie regnes som godkjent.

Utleie reduserer ikke seksjonseieres plikter overfor sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registreres på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlattelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal

Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal/egen anleggseiendom. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner som blir etablert innenfor BT7 BT8. Retten kan bli tinglyst.

Fire boder er seksjonert som selvstendige næringsseksjoner.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser

Det er ca 131 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 102, bnr 483. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Skårerbyen 4 Garasjesameie*.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen Skårerbyen Gnr. 102 bnr. 458, Gnr. 102 bnr. 462, Gnr. 102 bnr. 467, Gnr. 102 bnr. 460, Gnr. 102 bnr. 461 Gnr. 102 bnr. 462 Gnr. 102 bnr. 1, Gnr. 102 bnr. 465 og senere fradelte eiendommer fra denne.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon Skårerbyen 4 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 3. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av Styret/styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameie

Skårerbyen 4 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres i og innbetales til Skårerbyen 4 Sameie.

Garasjesameiet kan bli etablert med eget styre og administrasjon.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Skårerbyen 4 Sameie med mindre Garasjesameiet beslutter noen annet.

Skårerbyen 4 Sameie skal gjennom sitt regnskap, føre ett underregnskap/avdelingsregnskap for inntekter og kostnader forbundet med garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Skårerbyen 4 Sameie og skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

(4) Kostnader forbundet med servicekonsept med nabolagsfunksjoner (felleslokale mm) som er etablert/etableres i Skårerbyen 1 Sameie (Kongla), Skårerbyen 3 Sameie (Gårdskvartalet) og Skårerbyen 4 Sameie (Matildetunet) og Skårerbyen 5 Sameie (Skårer Park) jfr vedtektenes pkt 11-6, fordeles med lik andel pr boligseksjon.

(5) Næringsseksjon bod seksjon 150-153, skal kun utlignes med ordinære felleskostnader iht sin sameierbrøk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredes før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»

Skårerbyen 4 Sameie [Skårerbyen BT7 HUS 8 Sameie CDEFGHKL] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" og evt innenfor felt BT7 og BT8. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Skårerbyen 4 Sameie [Skårerbyen BT7 HUS 8 HUS CDEFGHKL] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal, anleggseiendom mv. .

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Felleslokale med nabolagsfunksjoner

I HUS H og J vil det bli etablert Felleslokaler med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet som omfatter i Skårerbyen 1 Sameie (Kongla), Skårerbyen 3 Sameie (Gårdskvartalet) og Skårerbyen 4 Sameie (Matildetunet) og Skårerbyen 5 Sameie (Skårer Park).

Felleslokalene er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av **[Ikke endelig fastsatt]**

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

Skårerbyen 4 Sameie forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalene vil utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalene til Skårerbyen 4 Sameie og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet. Sameiet er forpliktet til medvirke til slik tinglysing.

11-8 Bestemmelse om kostnadsfordeling med HUS A B GNR 102 BNR 461

Sameiet deler enkelte fellesfunksjoner for teknisk anlegg og installasjoner med gnr. 102 bnr. 461. Kostnad til fellesfunksjoner skal fordeles iht brøk, hvor nevner i sameierbrøk for sameiet, og nevner i sameierbrøk for gnr. 102 bnr 461 legges til grunn som fordelingsnøkkel, med mindre annet avtales.

11-9 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

For BT7 og BT8 tas det forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene Gnr. 102 bnr. 458, Gnr. 102 bnr. 462, Gnr. 102 bnr. 467, Gnr. 102 bnr. 460, Gnr. 102 bnr. 461 Gnr. 102 bnr. 462 Gnr. 102 bnr. 1, Gnr. 102 bnr. 465 og senere fradelte eiendommer fra denne rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårerbyen".

ooOoo

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

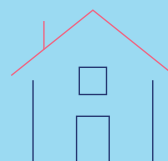
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0003/26

Adresse: Søster Mathildes gate 56, 1473 LØRENSKOG,
gnr. 102, bnr. 462, snr. 5 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Fawad Naimy

Tlf: 452 60 247

Epost: fawad@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/