

A modern, bright, and airy 3-bedroom apartment interior. The space features a kitchen with white cabinetry and a dark countertop, a dining area with a round wooden table and black chairs, and a living area with a beige sofa and a dark coffee table. The room is well-lit by natural light from a large window and by warm under-cabinet lighting. The ceiling has a white, recessed design. The floor is made of light-colored wood. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Isak H. Wiiks gate 4, 1461 LØRENSKOG

**Moderne, lys og luftig 3-roms midt
i Lørenskog sentrum | Vannbåren
gulvvarme, garasjeplass og
balkong | Nær buss**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 716 390,-
Felleskostn.: Kr 3 837,-
Selger: Anders Urke Skinstad
Malene Urke Skinstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 2270.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 205
Snr. 57
Oppdragsnr.: 1100250008

Velkommen til denne moderne leiligheten med sentral beliggenhet!

Leter du etter en nyere og svært praktisk 3-roms med kort vei til alt? Her får du du en sentrumsnær 3-roms i blokkens 4 etasje. Planløsningen er god med 2 gode soverom, et delikat bad, en entré med mye lagringsplass og en luftig balkong. Stue og kjøkken er i åpen løsning med store vindusflater. Bilen parkeres på en egen garasje plass du kan gå tørrskodd ned til. I kjelleranlegget finner du også din egen romslige sportsbod. Dette er en funksjonell 3-roms for yngre og eldre.

Triaden storsenter er kun en heistur og noen få steg unna. Her finner du alt du måtte trenger i hverdagen av butikker og restauranter. I tillegg kan du nyte kort vei til marka med flotte ski- og turløyper, samt populære badevann. Beliggenheten gir også kort skolevei for de minste og gode kollektivforbindelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	66
Andre vedlegg	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

4. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, kjøkken/stue, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong fra stue.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller (etasje -1) medfølger. Denne er merket seksjonsnummeret som er 57.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e. Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2270.3 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er pent opparbeidet med gangveier og beplantning. Det er en lekeplass på tomten til Triaden mellom de to byggene. Denne står ikke på sameiets tomt, men blir et naturlig sted å ta med de minste ut og leke på.

Beliggenhet

Isak H. Wiiks gate 4 ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Lørenskog kommune. Boligområdet er opparbeidet med felles grøntareal i mellom blokkbebyggelsen som gir en parkfølelse. Her er det også avsatte plasser til lekeområder, sittegrupper og luftegård til hunder. Videre har boligen gangavstand til et rikt service- og forretningstilbud, samt nærhet til skoler og barnehager. Det er gode kollektivforbindelser via buss som byr på hyppige avganger mot både Lillestrøm og Oslo. Fra leiligheten er det kort vei til alle fasiliteter du måtte ønske deg i hverdagen, noe som gjør området til et ypperlig sted å bosette seg.

Her får du umiddelbar nærhet til den søndagsåpne dagligvaren Joker som ligger rett i nærheten. I tillegg er det kun få meters gange til Triaden storsenter. Fra inngangen til blokken er det faktisk snakk om sekunders gange til senteret. Triaden har over 75 butikker og tilknyttede virksomheter. Olav Thon Gruppen har i flere år arbeidet med et stort utbyggingsprosjekt i Lørenskog, inkludert fornyelse og utvidelse av Triaden storsenter, som vil bli kjernen i nye Lørenskog sentrum. Triaden har fått en ny park med uteservering, klatresenter, et attraktivt treningssenter (SATS), mange nye butikker, et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, trampolinepark og bowling.

En kort gå- eller kjøretur unna ligger også Metro senter, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Kulturhuset Lørenskog Hus ved Metro senter er et populært kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. Dersom du ikke nøyer deg med tilbudene i Lørenskog, er det kort kjøreavstand til både Strømmen og Lillestrøm som tilbyr enda flere forretninger, servicetilbud og bymessige fasiliteter. Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

I kort gangavstand fra leiligheten ligger Vallerud, hvor du kan ta deg ut i lysløypenettet mot Mariholtet. Om vinteren prepareres skiløyper. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr på flere bade- og fiskevann og flott turterreng hele året. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det finnes blant annet flere ballplasser, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I 2020 fikk Lørenskog verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ, ved Lørenskog stasjon. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Setter du deg i bilen, tar det ca. 7 minutter til Lørenskog stasjon, ca. 11 minutter til Lillestrøm, ca. 18 minutter til Oslo sentrum og ca. 28 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består for det meste av blokkbebyggelse. I tillegg er det næringslokaler/ næringsbygg i området rundt.

Skolekrets

Området sokner til Benterud skole.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det ca. 4 minutters gange til Vallerudveien bussholdeplass. Dette er den nærmeste bussholdeplassen.

Skal du til Oslo tar bussen ca. 29 min til Oslo bussterminal eller ca. 19 min til Helsfyr. Fra Helsfyr kan du ta t-banen videre inn til byen. Til Lillestrøm bruker bussen ca. 23 minutter.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann deler de ulike gradene i følgende kategorier:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

I denne rapporten er det gitt kun TG1, bortsett fra 1 punkt som fikk TGIU.

Hulltaking inn mot baderom fikk TGIU: Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en

forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Oppsummering av byggemåte:

Vinduene er i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Balkongdøren er også i trevirke med utvendig aluminiumslist. Fra oppgangen og inn til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig er det gulv av parkett, veggene og himlingen har malte plater. Byggets etasjeskillere er i betong. Innvendige dører er malte og glatte.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.
- Rørskap med opplegg for vannbåren varme i teknisk rom.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Har vært observert skjeggkre i fellesarealer. Tiltak har vært gjort umiddelbart.

Rentokil utførte arbeid med å legge ut åte med gift i alle leilighetene. et ble gjort i 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. I 2022 la Memo Elservice opp strøm til utvendige screens.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Nylig satt i drift søppelavsug. Her blir det mest sannsynlig en økning i fellesutgiftene med tanke på drift av dette.

Standard

Sameiet er nyere og holder en moderne standard. Man kommer opp til leiligheten via heisen i bygget.

Det første som møter deg i leiligheten er en praktisk gang. Rommet er utstyrt med en svært praktisk og romslig skyvedørsgarderobe. Her får du plass til mye heng og annen smart innredning for å maksimere plassen. Fra rommet er det også adkomst til teknisk rom.

Fra entréen kommer man inn til bad, hovedsoverom og kjøkken/stue. Vi tar først en gjennomgang av badet. Dette er et lyst og moderne bad med varme i gulvet, spotter i himling og praktisk innredning. Gulvet og veggene er flislagt, og himlingen er malt. Det er en lysere fargetone på veggflisene, mens gulvet gir en mørkere kontrast. Dusjen er plassert inn i hjørne noe som får det til å oppleves enda romsligere og som en plassbesparende planløsning. Innredning er slett og lys i treimitasjon med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Over innredningen er det montert en speil med lys. Og for ytterligere lagring er det satt opp et høyskap. Videre får du et veggmontert toalett, dusjnisje med dør i glass. Og det er ventilasjon gjennom en ventil i himlingen som er tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg. Vaskemaskin og tørketrommel kan stelles opp ved siden av servantskapet.

Ved siden av badet har vi hovedsoverommet. Rommet måler ca. 12,7 m² og er utstyrt med en garderobe med plass til kommode ved siden av, eller flere garderobeskap. Her får du plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.

Så til hjertet av boligen og der man tilbringer mest tid med familie og venner. Stue og kjøkken er i åpen løsning. Planløsningen og rommets størrelse gir deg plass til både spisestue og sofa med tilhørende medievegg. Det er store vindusflater som strekker seg nesten helt ned til gulvet. Det er montert screens på vinduene som kommer godt med på de varmeste og mest solrike sommerdagene. Dette gjelder vinduene i stue og på de to soverommene.

Da leiligheten har vannbåren gulvvarme slipper du plassering av radiatorer el. som påvirker møbleringen.

Kjøkkenet har en lys og tidsriktig innredning med glatte fronter og overskap med foring helt opp til himling. Benkeplaten er av laminat, og det er en enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrert, og der får du et kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Plassen er godt utnyttet og det er god benkplass til å kokkelere. Over kokeplassen er det en kjøkkenventilator med kullfilter og en avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget. Fra stue/kjøkken kommer du ut til balkongen på ca. 9,32 m². Her kommer du såpass høyt at denne oppleves som luftig og du ser over den nærmeste bebyggelsen. Balkongen kan innredes med en koselig sittegruppe, slik som dagens eiere har og en gassgrill.

Fra stuen kommer du til soverom nummer 2. Dette er et ideelt barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Rommet er på ca. 7,4 m².

Velkommen!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

I skyvedørsgarderoben i entréen er det satt inn en gardinstang i stedet for stang tilegnet en garderobe. Denne kan bli stående, men det informeres om at det var tiltenkt en midlertidig løsning som har blitt stående da det har holdt seg oppe.

I samme garderobe er det en liten kommode, denne vil bli fjernet. Skohyllen kan bli stående om ønskelig.

Kommoden på soverommet kan bli stående.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i bygget. 1000/1000 fra NextGenTel.

For beboere som ønsker en tv-pakke i tillegg, bestilles dette direkte av beboer fra valgfri leverandør.

Kostnaden for bredbånd faktureres den enkelte seksjonseier over den månedlige fakturaen fra OBOS.

Parkering

Egen garasjeplass følger leiligheten. Denne er utstyrt med elbillader og merket 57.

For å komme til garasjeanlegget tar man heisen ned til -1 i bygget, for så å gå over til oppgang 6 i kjelleranlegget. Så tar man trappen eller heisen ned til -2.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7964931

Radonmåling

Leiligheten ligger over 3.etasje. Radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

I leiligheten er det vannbåren varme med gulvvarme entré/gang, bad/wc og stue/kjøkken.

Info strømforbruk

Selger har hatt et forbruk på rundt 3.023 kWh per år.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomskatten for denne seksjonen er beregnet til 3.120,- per år. Dette er basert på kommunens kalkulator. Den finner du på hjemmesiden til Lørenskog kommune. Prisantydningen er lagt inn i beregningen.

Formuesverdi primær

Kr 1 161 046

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 644 182

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Denne er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

58/6055

Felleskostnader inkluderer

Akonto varme, serviceavtale for gulvvarme, felleskostnader, basispakke bredbånd, forsikring av bygget, forretningsførsel, kommunale avgifter, renhold av fellesareal mm.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming og varmtvann pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 837

Fellesgjeld pr. dato

22.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke noe gjeld registrert i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 26 673

Andel fellesformue dato

22.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Skårerløkka 1 Sameie

Organisasjonsnummer

928826988

Om sameiet

Sameiet består av 96 seksjoner, hvorav 1 seksjon er næring.

Skårerløkka 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928826988, og ligger i LØRENSKOG kommune
Gårds- og bruksnummer: 101/205

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

Skårerløkka 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS.

Oppgaver som er utført gjennom året 2024:

Behandling av skjeggkre: Det ble identifisert skjeggkre i enkelte fellesområder, og som følge av dette ble det besluttet i samråd med forsikringsselskap og skadedyrfirma å utføre tiltak i alle boenheter og fellesområder over to dager i august -23. Styret har ikke identifisert skjeggkre etter utbedringen, ei heller mottatt informasjon fra beboere i etterkant om nye funn.

Det ble i høst (2024) konstatert veggdyr i en (1) leilighet i oppgang 2. Flere nærliggende leiligheter ble sjekket ut, og funn eller spor ble identifisert i ytterligere 2 leiligheter.

Leilighet som var opphavet til veggdyr har vært under utbedring (jevnlig behandling) i 6 mnd og er nå ca

friskmeldt. Øvrige 2 leiligheter har kun hatt behov for 1-3 ettersyn og er helt friskmeldt

Beplantning av hekk foran markterrasser vendt mot lekeplass. Etter dialog med kommune for mulige alternativ til innsynsskjerming ble hekk et naturlig valg. Hekk er blitt plantet sist høst og er bekostet av Thongården. Sameiet er videre ansvarlig for

pleie av, eventuelt erstatte, hekk. Hekk vil bli ca. 1,5 meter høy.

Merking med Bruksenhetsnummer: Bruksenhetsnummerering er utført ved at alle leilighetsdører og postkasser er blitt nummerert med H0XXX, dette for at helse, politi og utrykningspersonell lettere skal finne frem til aktuell boenhet. Sameiet er pålagt å ha dette påført.

Utbedring av samtlige leiligheters ytterdører: Som følge av avflassing på de fleste ytterdører ble det reklamert mot utbygger. Utbedring ble utført, men metoden som ble benyttet var ikke optimal (puss og mal av ytterdør, samt feste av beslag rundt håndtak/nøkkel). Styret har som følge av dette sendt inn en ny reklamasjon til utbygger.

Sameiets serviceavtaler: Styret har gjennom året sørget for å få på plass nødvendige serviceavtaler der hvor dette har manglet. Dette arbeidet skal nå være komplett.

Sameiet har i dag midlertidige avfallscontainere plassert utenfor inngang 8. Disse skal på sikt fjernes og sameiet skal over på avfallssug.

Avregning av fjernvarme, varmtvann og kaldtvann (inkl. avløp) for perioden frem til 31.12.22 ble utført i midten av november 2023. Techem foretok avregningen, Obos utførte etterfaktureringen (eller utbetalingen av til gode beløp) og Styret bistod med kontroller av avregningene.

Bytte av leverandør for vaktmester og renhold: Styret har siden innflytting mottatt jevnlig klager over manglende kvalitet på renhold og vaktmestertjenesten, og har også selv opplevd leveransen som svært mangelfull. Styret så det derfor nødvendig å vurdere ny leverandør for disse tjenestene, og en anbudsprosess ble iverksatt. Fra 1/1-24 byttet vi leverandør fra Bygårdsservice AS til Coor Service Management AS. Det har i starten vært noen innkjøringsproblemer, men styret opplever at vi fra midten av februar har fått opp kvaliteten slik vi kan forvente. Styret ser imidlertid det er behov for å følge leveransen tett.

Bytte av gulvbelegg i fellesområde i oppgang 8, 5. etasje, som følge av bruk av sparkesykkel inne. Eier har bekostet utbedringen.

Utplassering av benker foran inngang til alle oppganger: Vi er mange beboere i Sameiet, og det er ikke alle som er like gode til bens. Det har derfor vært et ønske om benk til å bl.a. ta av og på isbrodder på vinterstid. Styret har vurdert dette behovet opp mot ulemper som om at benkene kan ødelegges, stjeles, benyttes til uønsket samlingsplass, etc., men har vurdert det dithen at det er verdt et forsøk. Benkene kan tas inn på sommerstid dersom vi opplever uønsket adferd.

Styrets oppfølging ved hærverk, forsøpling, ødeleggelser og uønsket adferd. Styret konstaterer at installasjon av kameraovervåkning i Sameiet har hatt god effekt. Styret

sjekker kun kamera etter intensjonen slik den ble fremlagt ved avstemning om kamera våren 2023. Dvs. styret varsles av beboere om en hendelse eller skade, eller styremedlem blir selv klar over en hendelse eller skade, og kamera sjekkes da for hendelsen. Dokumentasjonen benyttes som underlag til å få skaden utbedret, eller preventivt. Opptak slettes forløpende. Gjennom året er det blitt utført hærverk, tyveri, dumping av søppel ute og inne, skader på sameiet, etc.

HMS arbeid utføres løpende ved at styret går ukentlige runder i bygget for å kontrollere at alt virker som det skal. Styret oppsøker også beboere hver senhøst hvor vi minner om brannvern og orienterer om sameiets branninstruks.

Oppfølging av utleie. Det er et krav om at alle nye utleieforhold skal søkes godkjent av styret før kontrakt kan skrives med leietagere. Styret konstaterer likevel at flere eiere ikke anerkjenner sameiets vedtekter ved å ikke følge denne rutinen. Sameiet har hatt flere utfordrende utleieforhold også dette styreåret. Styret har mye arbeid knyttet til enkelte utleieforhold.

Utbedringer av heis. I vinter har vi hatt en rekke utfordringer med heis i oppgang 2. Denne var også i lengre perioder ute av drift.

Oppfølging med kommunen gjennom året som følge av nabovarsel om jentepark og ny innkjøring til parkeringsplass (via Rådmann Paulsens gate). I tillegg til at sameiet p.t. kun har midlertidig brukstillatelse har vi også forsøkt å få klarhet i hva som mangler for å få på plass ferdigattest. I korte trekk skyldes dette bl. annet mangelfull skiltplan, ferdigstilling av park, tetting av garasje og at innglassing av balkonger ikke har vært en del av byggesøknaden. Ansvarlig søker (Thon) har nå blitt bedt om å komplettere søknaden overfor kommunen slik at prosessen med ferdigattest kan fullføres.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/platting må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen skal være åpne ved grilling.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.
- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene skal være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboene. Vis hensyn til naboene slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettstumper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste stumper fra balkongen.
- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjerming eller antenner på balkong/terrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.
- Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Se vedlagt husordensregler og vedteker for mere informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i regi av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 205, seksjonsnummer 57 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/101/205/57:

09.02.1990 - Dokumentnr: 1564 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137

Om rett for bnr.137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg
for vann,spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh.
og utgifter til vedlikehold.m.fl.best.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2005 - Dokumentnr: 157338 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 382991 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 533750 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Vestparken AS

Org.nr: 988 387 770

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 244336 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettighet og plikt ved bygging,drift og vedlikehold av

frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og
Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og
Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn

Org.nr: 974 637 944

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om adkomstrett
Gang- og kjøreadkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om passasje
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2022 - Dokumentnr: 92438 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/6055

01.01.2024 - Dokumentnr: 167949 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:205 Snr:57

20.02.2024 - Dokumentnr: 1120819 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold

Diverse påtegning
Salg/transport av rettigheten tillates bare til andre hjemmelshavere i Skåreløkka 1
Sameie orgnr. 928 826 988.

Sletting av rettighetshaver
Slettet: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205 Snr:20

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283674 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:88 Snr:71
Rett til å ha kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283674 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:88 Snr:71
Rett til å bruke tekniske installasjoner

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283792 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 12.08.21.

Det foreligger salgs og arbeidstegninger som stemmer med dagens bruk. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Private stikkledninger vedlikeholdes av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

På kommuneplankartet er områder regulert til boligbebyggelse. På reguleringskartet er området regulert til kombinasjon av boligbebyggelse og anleggsformål.

Mottatte nabovarsler:

- varsel om fasadeendring for Rådmann Paulsens gate 18 (mai 2024)
- varsel om grensejustering, Fradeling og arealoverføring. Opprydning av eiendomsgrenser iht. gjeldende avtaler, grensejustering fra 101/221 til 101/204. Grensejustering fra 101/88 og 101/221 til 101/112. Fradele tomt fra 101/112 og arealoverføre deler av denne til tomt i Skårertråkket (juni 2024).
- varsel om "utvidelse av fortau i Rådmann Paulsens gt., og gangfelt, fartsdumper og fortau ved nedkjøring til Triaden (oktober 2024)
- varsel om endringer i "Skårer Plass Syd" 101/223 (november 2024)

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

116 390 (Omkostninger totalt)

128 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 728 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 731 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæring, tilstandsrapport, boligopplysninger fra OBOS, reguleringskart, midlertidig brukstillatelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Første 0,-, deretter 3.000,- per stk.
3 500 Garantipremie/inneståelse
4 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre

Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no

Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

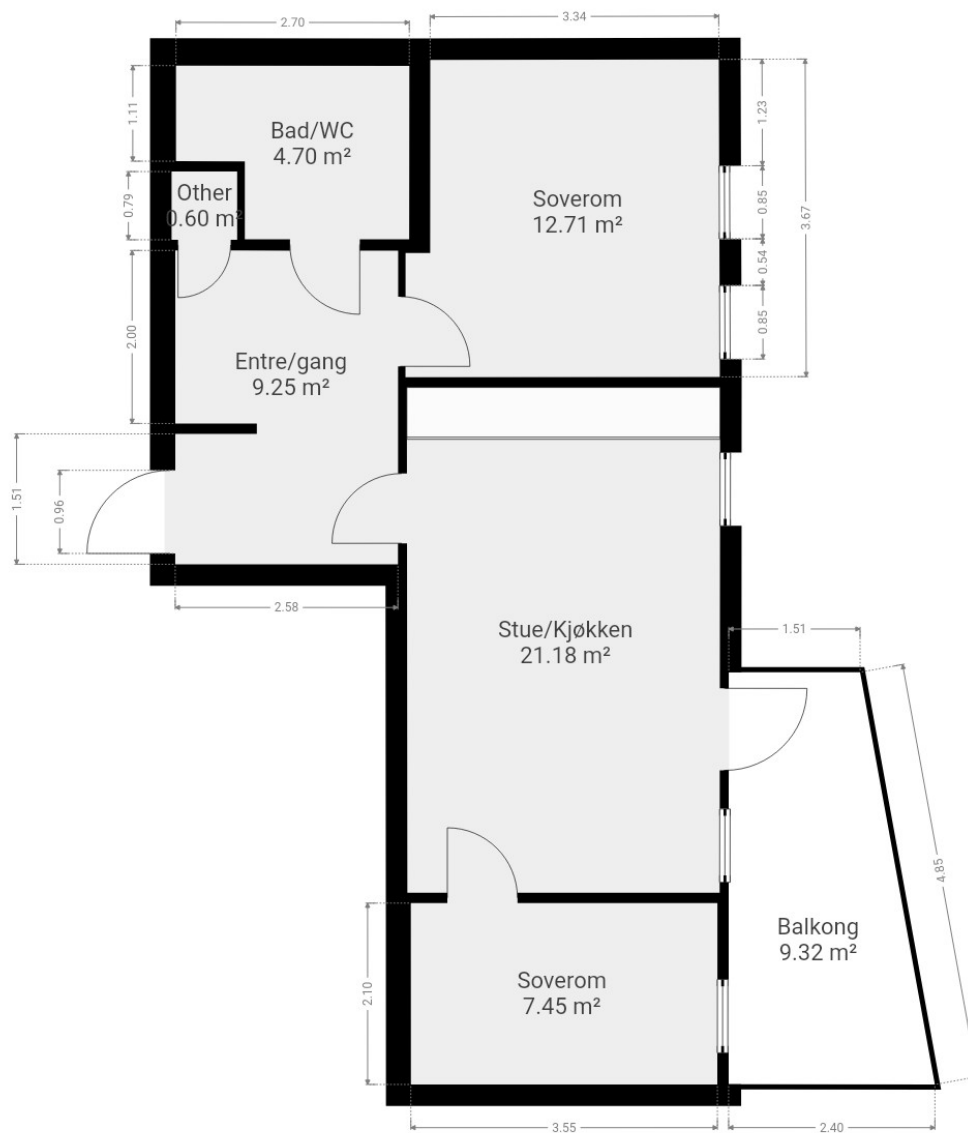
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

11.01.2026

Planteegning



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ditt nye hjem?



Stue med store vindusflater som strekker seg nesten helt ned til gulvet. Det er montert screens på vinduene (ikke balkongdøren). Her har du adkomst ut til balkongen.





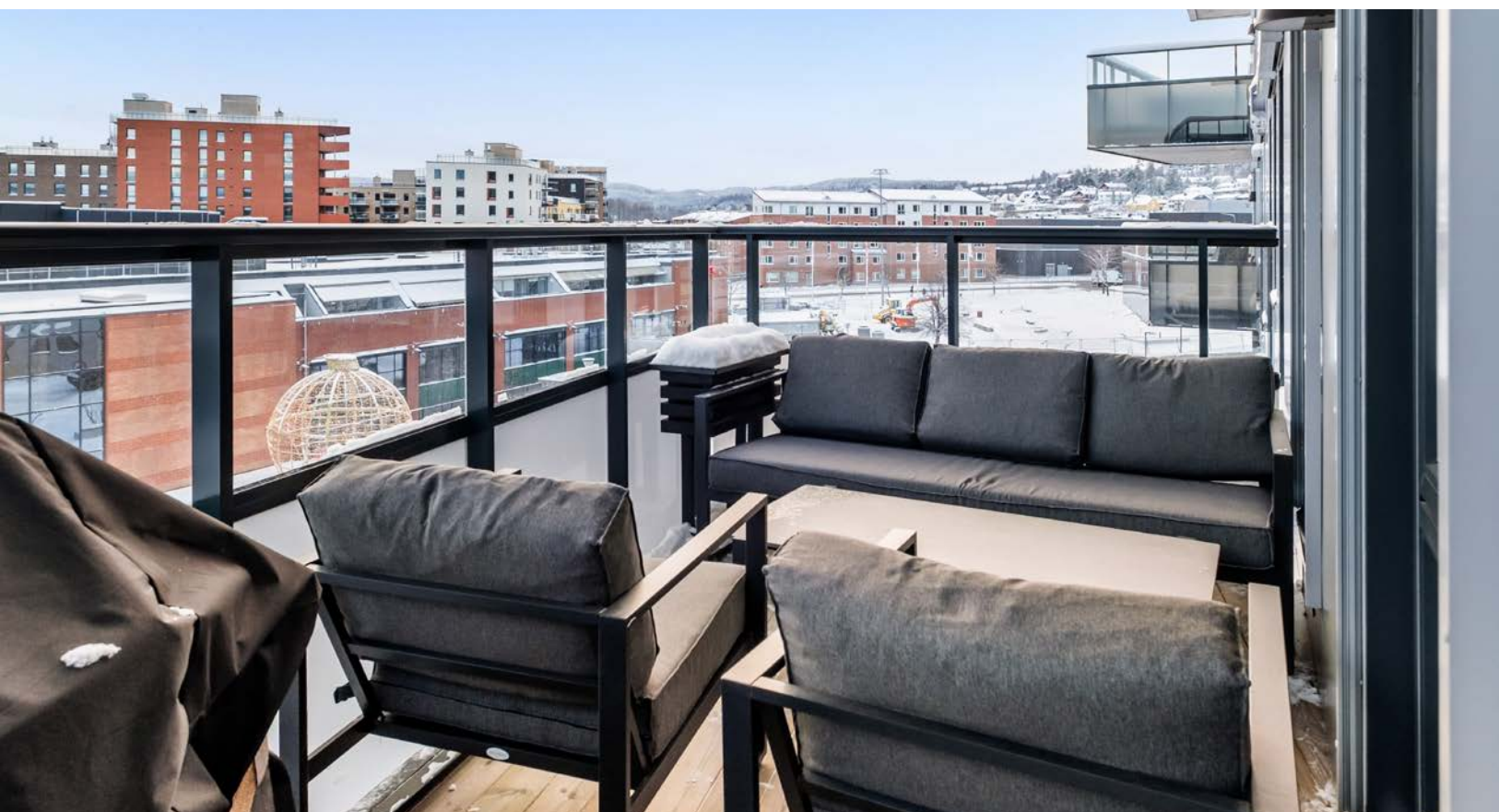




Utsikt fra balkongen



Lun uteplass med overbygg fra balkongen over.



En koselig uteplass med plass til en sittegruppe og gassgrill.





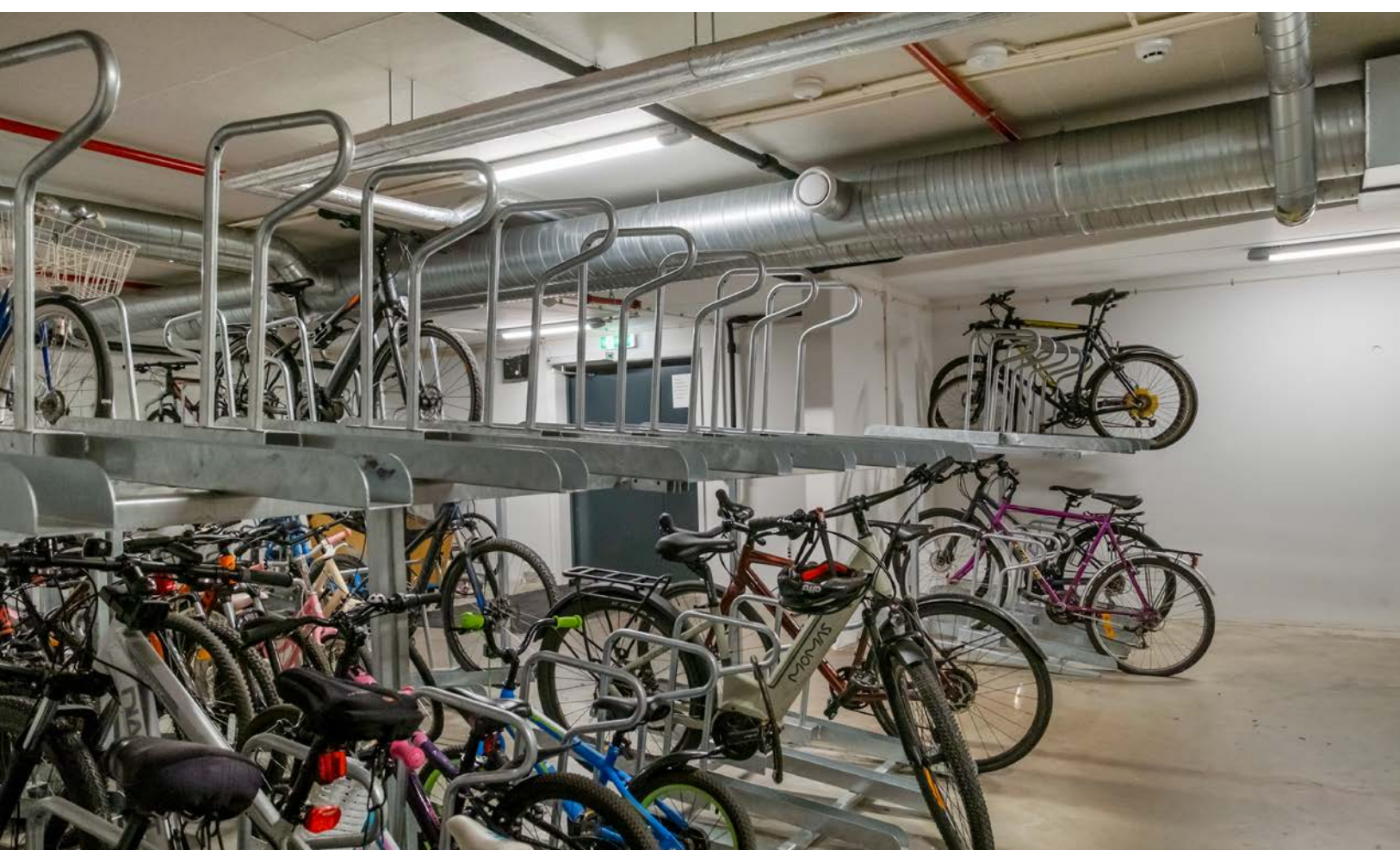






Gang med praktisk skyvedørsgarderobe.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Isak H. Wiiks gate 4, 1461 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 101, bnr. 205, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1814

Referansenummer: QC1744

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2021 og er dermed snart 5 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret. Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har balkongdør i trevirke med utvendig aluminiumslist og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med oppfjort gulv i trevirke og rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue/kjøkken og på soverommet tilstøtende badet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og kontrollert på ca 20 punkter. +/- 3 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagt gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med toppmontert servant og ettgjeps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbar dør i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Modulbad fra 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til starten på dusjonen, og 20 mm fall fra vegg under servanten til samme sted. Lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at

det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres.

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgjeps blandebatteri. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og en avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet i himlingen på badet, men hovedfordelingen med merking, sitter i teknisk rom tilstøtende badet. Inntak fordelinger og stoppekran i skapene.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.

Kommentar;

Eier skifter filter hver 6.mnd og skiftet sist filter i desember 2026.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i teknisk rom. Vannbåren varme med gulvvarme entre/gang, bad/wc og stue/kjøkken.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger

Beskrivelse av eiendommen

og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

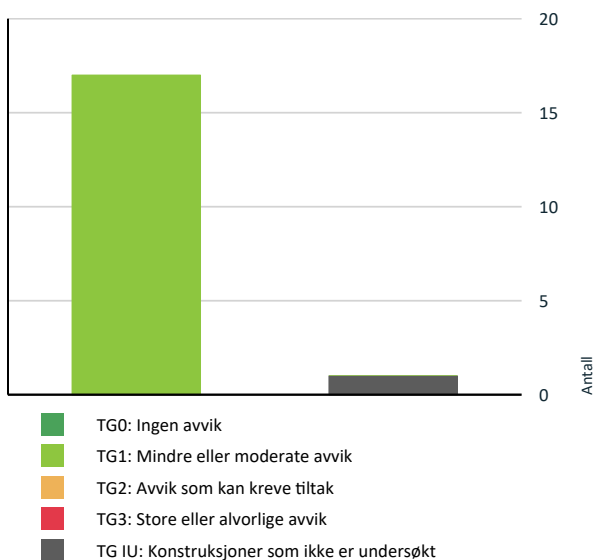
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Presisering av tegninger;

Det foreligger salgs og arbeidstegninger som stemmer med dagens bruk. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Dører

Bygningen har balkongdør i trevirke med utvendig aluminiumslist og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med oppforet gulv i trevirke og rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stue/kjøkken og på soverommet tilstøtende badet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og kontrollert på ca 20 punkter. +/- 3 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbar dør i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Tilstandsrapport

Modulbad fra 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til starten på dusjsonen, og 20 mm fall fra veggen under servanten til samme sted. Lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres.



4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og en avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet, men hovedfordelingen med merking, sitter i teknisk rom tilstøtende badet. Inntak fordelinger og stoppekran i skapene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.

Kommentar;
Eier skifter filter hver 6.mnd og skiftet sist filter i desember 2026.

TG 1 Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i teknisk rom. Vannbåren varme med gulvvarme entre/gang, bad/wc og stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Hele det elektriske anlegget og boligen var nytt 10.08.2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja, det har blitt koblet opp utvendige markiser.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja, nyanlegg og utvidelser utført i min regi.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2021, det foreligger samsvarserklæringer og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget, men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

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

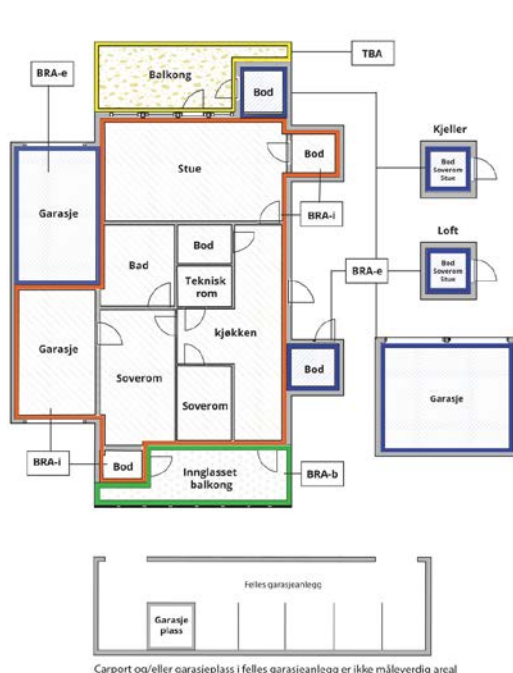
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	58			58	9
Underetasje		5		5	
SUM	58	5			9
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, teknisk rom		
Underetasje		Bod (merket 57)	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplass med elbil lader i felles garasjeanlegg merket 57, ifølge opplysninger gitt av eier.
-Leiligheten er målt til 57,6 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 58 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Presisering av tegninger;

Det foreligger salgs og arbeidstegninger som stemmer med dagens bruk. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Etablering av screens i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Anders Urke Skinstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	205		57		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Isak H. Wiiks gate 4

Hjemmelshaver

Skinstad Anders Urke, Skinstad Malene Urke

Boligselskap

Skårerløkka 1 Sameie

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS Tlf: 22865999

Organisasjonsnr

928826988

Felles formue

Kr. 26 673 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Isak H. Wiiks gate 4 ligger sentralt til i Lørenskog med kort vei til det meste Lørenskog har å by på. Leiligheten gir en umiddelbar nærhet til handel, rekreasjon, kollektivtransport og det meste du måtte trenge i hverdagen. Det er kort vei til mange flotte rekreasjonsområder og Østmarka, og Lørenskog tilbyr en rekke skiløyper, skøytebaner, badeplasser, tur- og sykkelveier, rideveier, fiskevann, svømmehaller og forskjellige ballbaner. Videre er det flotte turmuligheter herfra og inn til Losby og Mønevann. Dagligvarehandelen kan gjøres på enten Coop Extra Triaden, Meny Triaden, søndagsåpen Joker eller Rema 1000 Skårer. Leiligheten ligger side om side med Triaden Storsenter, som er et kjøpesenter med omkring 75 forretninger. Triaden tilbyr et variert utvalg av butikker både innenfor de store kjedene og enkeltstående butikker. Senteret har over flere år vært under utbygging og har nylig åpnet over 40 nye butikker. Nærmeste bussholdeplass er Vallerudveien, ca. 4 min gange fra leiligheten. Lørenskog sentrum har bussterminal og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med buss tar det litt under 30 min til Oslo sentrum og ca. 20 min til Lillestrøm. En liten kjøretur unna finner du Lørenskog stasjon, med togforbindelse mellom Lillestrøm stasjon og Drammen stasjon, via Oslo S. Med tog fra Lørenskog stasjon tar det kun 18 min til Oslo S og 10 min til Lillestrøm. Med bil tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 13 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 31 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	22.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	10.08.2021	Nyanlegg	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	09.09.2022	El opplegg og tilkobling av solskjerming iht. tilbud. og felles bestilling fra styret v/Henrik Andresen.	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.08.2021		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	08.01.2026	Lagt til teknisk rom under rom og lagt til tekst under HMS

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Malene Urke Skinstad

Anders Urke Skinstad

Boligen

Isak H. Wiiks Gate 4
1461 Lørenskog

3222-101/205/0/57

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har vært observert skjeggkre i fellesarealer. Tiltak har vært gjort umiddelbart.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte med gift i alle leiligheter.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Memo Elservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til utvendige Screens.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Nylig satt i drift søppelavsug. Her blir det mest sannsynlig en økning i fellesutgiftene med tanke på drift av dette.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Silje Hegre
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Deres ref.: 1100250008 . Vår ref.: 2371-1-057

Dato: 22.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerløkka 1 Sameie
Organisasjonsnr: 928826988
Seksjonseier: Skinstad, Malene Urke
Medeier: Skinstad, Anders Urke
Leilighetsnummer: 057
Adresse: Isak H.Wiiks Gate 4, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 57
Gnr. 101
Bnr. 205

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7964931.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: enkelte seksjoner har tilknyttet bruksrett til garasje som vil bli tinglyst når parkeringshuset har fått egen matrikkel iflg Thongård AS. Bruksretten kan selges internt i sameiet. Her tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved salg. Se gebyr på side 2. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming og varmtvann pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 662,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ny akonto	1 179,00	
Serviceavtale for gulvvarme	163,00	
Felleskost likt	265,00	
Felleskost brøk	1 856,00	
Bredbånd	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	449,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	26 673,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørnar Eriksen, e-post:

skarerlokka1@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler for Skårerløkka 1 Sameie

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Skårerløkka 1 Sameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

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

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Styret skal informeres om dato for inn- og utflytting av leietager. Eier plikter å sikre at nøkler til fellesarealer returneres eier ved endt utleieforhold. Dersom ikke dette lykkes, skal styret informeres.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

§ 4 RO

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Det er ikke lov å trække/gå i blomsterbed.
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende over rekkverk på balkong/terrasse eller ut av vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/platting må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, flasker, pappesker, større gjenstander eller gjenstander som ikke hører naturlig til der (eks bildekk, fryseboks, etc) skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.
- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen skal være åpne ved grilling.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Det er ikke tillatt å trille handlevognner inne i byggets fellesområder, og handlevognner/kurver skal ikke henges utenfor sameiet, eller inne i sameiet.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.
- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene **skal** være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboen. Vis hensyn til naboene slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjerming eller antenner på balkong/terrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Det er forbudt å lagre gjenstander på biloppstillingsplassen.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan Thongård AS innføre sanksjoner som eks borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.
- Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.
- Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 7 DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 8 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind-/innsyn-/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er kun tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 9 SØPPEL

- Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall.
- Soppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne papirbeholdere. Dette skal brettes slik at det kan puttes ned i beholderen og skal ikke henges på utsiden.
- Hensetning av avfall, gjenstander, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt.
- Soppeltømming restavfall – tømmes ukentlig (onsdager)
- Soppeltømming papp/papir – tømmes hver 14. dag (mandager)
- Øvrig avfall må beboer selv sikre & bekoste bortkjøring for (enten utføre selv – eller bestille bortkjøring)
- Sneiper,snus eller annet søppel skal ikke kastes i eller utenfor sameiets arealer av beboere eller deres gjester (eks fra vinduer/balkonger, utenfor inngangsdører/kjellerdør/garasjedør eller inne i sameiets fellesområder)
- Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises til at beboere kan benytte de **kommunalegjennvinningsstasjonene på Berger eller Fetsund**, for hensetning av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne. Se roaf.no for mer informasjon.

Det er ikke tillat å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

§ 10 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst. I alle fellesområder som trapperom, korridorer, oppganger, bodarealer, garasje, uteområder, etc. skal det ikke henges noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

Boder:

- Eier av bod plikter å holde sin bod låst til enhver tid. Sameiet er ikke ansvarlig dersom det henges gjenstander i andres boder.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkelanlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje ihht offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Sykkelbod:

- Døren til sykkelboden skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.

- Det skal kun oppbevares sykler, og eventuelle barnevogner, som er i regelmessig bruk i boden. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. skal ikke oppbevares i sykkelbod.
- Lading av batteri til el-sykkel eller av andre elektriske gjenstander skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering foran blokka:

- Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal ikke forekomme. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

Oppgang:

- Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette personlige eiendeler (eks sko, sportsutstyr, barnevogner, møbler eller annet) i oppgangen. Personlige eiendeler skal oppbevares inne i egen leilighet eller i egen bod.
- Utsmykking i oppgang er ikke tillatt.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører, garasjedør, terrasser, balkonger eller for øvrig på sameiets fellesområde.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Låsing av dører:

- Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig rundt på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til sameiet eller garasjeanlegget. Ved avsluttet utleieforhold plikter eier å inndrive nøkler til fellesområdet.

- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.
- Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSE SKILT

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, «Hjemmelagde skilt» er ikke tillatt. Ved utleie vil styret sikre bestilling av postkasseskilt, og ved salg (nye eiere) må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av postkasseskilt på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette (størrelse 58x94 mm): <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-sort-hvit-7004>

§ 13 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo.

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.

Styrets mailadresse er: skarerlokkal1@styrommet.no

§ 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoble/deaktiverede detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

- Ved utløsning av falske brannalarmer, uavhengig av om dette skjer i egen boenhet eller for øvrig i sameiet, faktureres eier av leilighet hele kostnaden – pr i dag kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
20.09.21	Opprettet	001
12.10.21	Revidert	002
27.06.22	Revidert	003
13.04.23	Revidert	004

Lørenskog 27. juni 2022. – 13.april 2023

Styret Sameiet Skårerløkka 1

VEDTEKTER

FOR

SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE (org.nr. 928 826 988)

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerløkka 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.01.22, dagboknr. 92438.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 96 seksjoner, hvorav snr. 1-95 er boligseksjoner og snr. 96 er en næringsseksjon bestående av 10 boder. i eiendommen gnr. 101, bnr. 205 i Lørenskog kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Sameiet er pliktig medlem av Skårerløkka Velforening (heretter kalt velforeningen) som har til formål å sørge for et helhetlig uttrykk på Skårerløkka, samt å regulere og forvalte fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i velforeningen.

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Utleie av boder i næringsseksjon kan kun gjøres til seksjonseiere i sameiet.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Rettslig disposisjonsrett – utleie:

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

(6) 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) Sameiet disponerer også uteareal sammen med øvrige sameier på Skårerløkka som driftes og vedlikeholdes av velforeningen. Styret fastsetter nærmere og i samråd med velforeningen hvordan disse arealene skal brukes. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av velforeningen.
- (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 reseksjonering 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.
- Unntatt fra dette er montering av pergola på takterrasse tilhørende seksjon nr. 95.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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 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. Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser for Sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. bnr.. Parkeringsplasser fordeles ihht. avtale med de respektive seksjonseierne. Dokumentert behov for HC-plass vil tilstrebes etterkommet. Styret i Sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra eier/drifter, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av eier/drifter dersom det ikke er egen måler.

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 brannslukkingsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Pergola på takterrasse

- (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 hærværk.
- (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) Kostnader til kabel-tv, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift, andre administrasjonskostnader og kontingent til velforening fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med om dette med leverandør.

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

(5) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser betales et månedlig beløp pr. parkeringsplass.

(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.

(8) Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, med lik andel per seksjon.

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 seksjonseiernes 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 besluttet 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 tvangsfullbyrdsloven 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 to 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, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden 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) 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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 stede 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.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) 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 opptre 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. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 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.



Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
18/490- 69

Deres referanse:

Dato:
12.08.2021

Midlertidig brukstillatelse for nybygg - Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8 - gnr 101 bnr 204

Adresse	Gbnr/Fnr/Snr	Bygning
Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8	101/204	
Søker: Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO	Tiltakshaver: Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO	
Tiltaksart: Ny bygg	Bygningstype Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for ny boligbygg

Søknad om brukstillatelse er mottatt 02.07.2021.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 21.09.2018 for bygging av ny boligblokk med lokk over parkeringsanlegg.
- Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og fundamentering ble gitt 11.12.2019.
- Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg og yttervegger ble gitt 05.03.2020.
- Igangsettingstillatelse del 3 for komplett bygg og utomhus gitt 23.06.2020.
- Endringstillatelse for endring av planløsning ble gitt 27.10.2020.
- Endringstillatelse for fasadeendring ble gitt 04.05.2021
- Igangsettingstillatelse del 4 for montering av fasadesystem ble gitt 03.05.2021.

Det er i e-post av 05.08.21 bekreftet at bygget har tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Utføring av rekkverk, brann og nødlys er ferdigstilt.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for ny boligbygg, Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest innen **01.01.2022**.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
21/60358

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller
postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

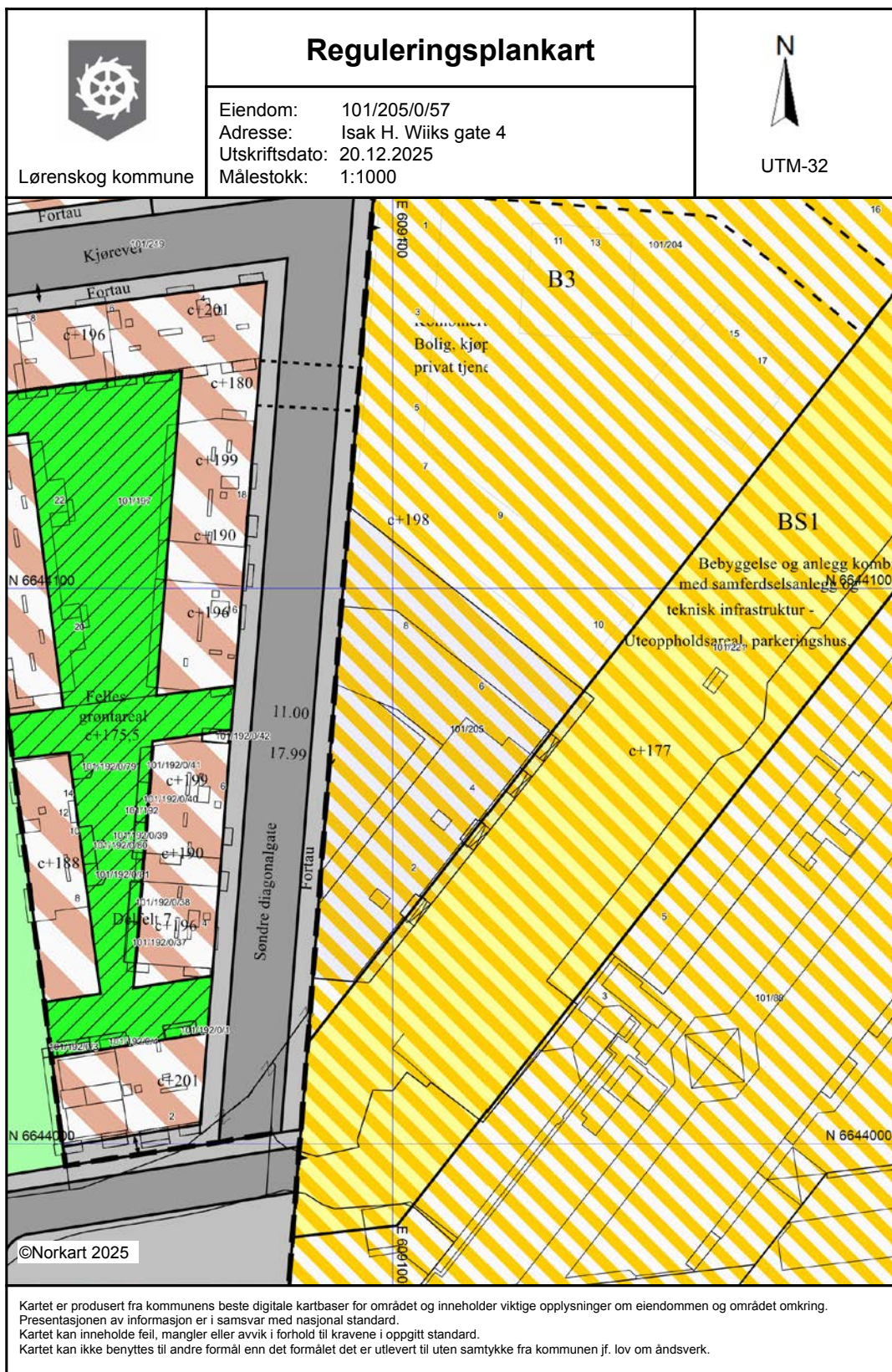
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Thongård AS

Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Torg
-  Park
-  Park
-  Felles grøntanlegg
-  Annet kombinert formål
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

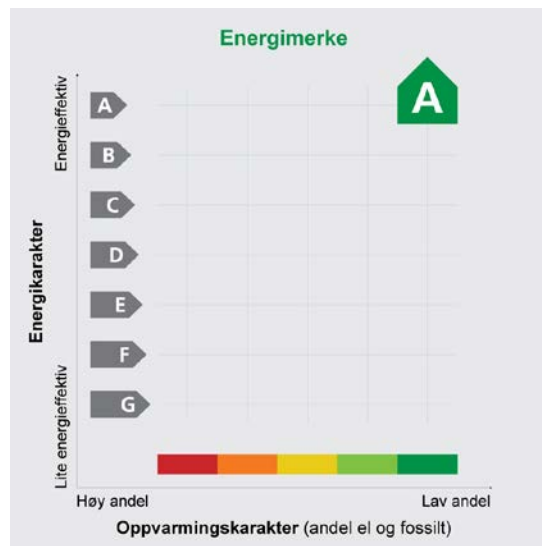
-  Bestemmelsegrense
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Frisiktslinje
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kote høyde
-  Påskrift kote høyde

Adresse	Isak H.Wiiks gate 4
Postnr	1461
Sted	1461
Leilighetsnr.	
Gnr.	101
Bnr.	204
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300705865
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2021-1299843
Dato	18.08.2021

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ AEST



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Isak H. Wiiks gate 4
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre