

aktiv





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 550 000,-
Omkostn.: Kr 140 100,-
Total ink omk.: Kr 5 690 100,-
Felleskostn.: Kr 5 402,-
Selger: Rabia Nadeem Rustum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 7674.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 463
Gnr. 102, bnr. 463
Snr. 200
Oppdragsnr.: 1002250126

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Rådmann Paulsens gate 44 - En helt ny bolig med Selvaag Pluss konsept!

Med god planløsning og beliggenhet i 5.etg oppleves denne 3-roms leiligheten svært åpen og lys. Åpen stue/kjøkken løsning med utgang til balkong skaper en sosial atmosfære. Heisen rett opp gjør hverdagen lett, og selve prikken over i-en er den store balkongen du får med på kjøpet. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund.

Plusskonseptet gjør også at du har tilgang til bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom med kjøkken.

Kvaliteter:

- Standard fra 2023
- V.v og fyring inkl (A-konto)
- Åpen og sosial stue/kjøkken
- Sørvendt balkong
- Heis
- Bod i kjeller
- Garasjeplass m elbil-lader
- Sentral beliggenhet

Denne boligen må du bare se!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	133
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² . Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, Entré, Soverom, Soverom 2 og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boden utenfor leiligheten er beskrevet av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7674.5 m²

Beliggenhet

EN NY PARK FOR ET NYTT SENTRUM

Lissepasninger i duskregnet. En eksplosiv smash over volleyballnettet i vårsola. Treningsapparater der både store og små kan oppleve mestring i sitt eget tempo, i frisk luft og under åpen himmel. Enhver bydel med respekt for seg selv trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet ulike aktivitetstilbud som f.eks. tuftepark, lek og grønne hvilesoner. Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Lørenskog vokser til å bli mer som en by, med Skårersletta som hovedpulsåren i et nytt sentrum. Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå skal sletta forvandles fra hektisk bilvei til en hyggelig gate som ønsker alle velkommen. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape mer liv og aktivitet. Ofte er det slik at byen fortrenger naturen. Her skjer det motsatte. Lørenskog kommune tar vare på grønne områder og marka: industribygg fjernes, området får mindre asfalt, og sentrum åpnes opp for gående og syklende med parker og torg i trygge, grønne omgivelser. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte forbindelse fra gårdsrommet og ut i frie grøntområder. Parken og gårdsrommene vil bli utrustet med ulike fasiliteter for sport, trening og fysisk moro bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og ballbaner er bare noen av dem. Bli med på leken!

NÆROMRÅDET ALT DU TRENGER

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har, med sine snau 50 000 innbyggere, vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud lenge. Ved Skårer finner du to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

EN BYDEL FOR FREMTIDEN

Selvaag Bolig er godt i gang med byggingen av Skårerbyen, som blir Lørenskogs fremtidige bysentrum. Her kommer opp mot 1100 nye boliger side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende by- og miljøgate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange inne og ute, over et leskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på sentshopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Uansett hva du foretrekker: Velkommen til Lørenskog.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Boligen ligger på Lørenskog i bydelen Skårerbyen. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet fotballbane, volleyballbane, tuftepark og grønne hvilesoner. Landskapsparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Den nye miljøgaten Skårersletta vil skape flere nye sykkel- og gangforbindelser. Samtidig blir det enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I tillegg skal det dukke opp flere kafeer, restauranter med uteservering og varierte shoppingmuligheter. Oslo sentrum ligger heller ikke langt unna, hvor hovedstadens alle byfasiliteter er å finne. Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har lenge vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud. Ved Skårer finner en bl.a. to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Dagligvarehandelen kan både gjøres hos Rema 1000 Skårer og Bunnpris Skårer som begge ligger innenfor gangavstand fra boligen. Det er i området nord for Triaden, i dag preget av asfalt og grå omgivelser, den svært spennende utviklingen i kommunen finner sted. I Skårerbyen bygger Selvaag Bolig opp mot 1100 nye boliger, side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende bygate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange - inne og ute, over et forfriskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på shopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Innenfor 700 m finner en flere barnehager. Kun fem minutter unna boligen ligger Eventyrstua barnehage som er en fire-avdelings kommunal barnehage og som holder til i et nytt og flott bygg på Rasta. Solheim barnehage er også en kort gåtur unna og ligger sentralt til på Skårersletta med kort vei til både natur og kultur i bygda. Ellers har man Klubben barnehage som ligger ved Rolvsrud stadion. Barnehagen har en stor avdeling med plass til ca. 22 barn i alderen 1-6 år.

Det er også flere skoler nærliggende. Det er flere barneskoler; Solheim skole, Benterud skole og Åsen skole.

Innen gangavstand finner en også Løkenåsen ungdomsskole, Kjenn ungdomsskole, Mailand videregående skole. Lørenskog videregående skole er en kort kjøretur unna og kan også være et alternativ.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 0.3 km

Solheim barnehage (1-5 år) 1 km

Skårungen Barnehave (0-5 år) 1.1 km

Skoler:

Solheim skole (1-7 kl.) 1 km

Benterud skole (1-7 kl.) 1.2 km

Åsen skole (1-7 kl.) 1.5 km

Løkenåsen skole (8-10 kl.) 1.3 km

Kjenn skole (8-10 kl.) 1.5 km

Mailand videregående skole 1.3 km

Lørenskog videregående skole 3 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Standard

INNSENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

BALKONG

Sørvendt balkong på 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekkverk av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

BADEROM

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen, og er et rustfritt stålsluk. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet.

I leilighetens FDV-dokumentasjon er det beskrevet at leiligheten har vannbåren gulvvarme på badet. I skapet med stoppekraner utenfor leiligheten er regulatoren til denne gulvvarmen. Eller blir leiligheten varmet opp via vegghengte elektriske panelovner.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Bad overflater gulv: Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i en flis rett utenfor dusjonen.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner varmesentral: Det er ikke kjent hvordan leiligheten får tilført oppvarmet vann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tekniske installasjoner elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Bad tilliggende konstruksjoner: Badet er en prefabrikkert baderomskabin. 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. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale

prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje plass medfølger med elbil-lader.

Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass på kr. 1700,-.
I tillegg kommer månedlige felleskostnader for garasjen på kr. 200,-.

Garasjeanlegget består av ca 170 parkeringsplasser. Av disse er ca 164 organisert i en egen næringsseksjon 248 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Skårerbyen 2 Garasjesameie. 6 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra i sameiet.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8587414

Diverse

Sykkelparkering finnes utendørs mellom Hus 1 og Hus 2, det er dessverre ingen sykkelparkering innendørs. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Skårer Pluss er et konsept for å gi en enda bedre bo-opplevelse. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus - hver eneste dag! Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

Informasjon om vertskap for Pluss:

Vertinne: Magda Modal
Tilstede i resepsjonen alle ukedager:
Mandag og onsdag 08.30 - 16.00
Tirsdag og torsdag 10.00 18.00
Fredag 08.30 15.00
Treffer på e-post skaarerbyenpluss@selvaagbolig.no
Telefon vertskap/ resepsjon 947 80 455

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.

Energi

Oppvarming

vannbåren gulvvarme på badet. Leiligheten varmet opp via vegghengte elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 550 000

Kommunale avgifter

Kr 2 521 405

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune har for 2024 valgt å øke avgift for vann, avløp og renovasjon vesentlig - hhv. 48,4% for vann, 4,05% for avløp og 14% for renovasjon. Sameiet har derav også måttet øke dette. A'konto vann og avløp øker med Kr. 5,- pr.kvm og renovasjon øker med Kr. 200.000,-.

Eiendomsskatt

Kr 49 490

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Fakturert beløp i 2024:

Avløp 642 654,79 kr
Eiendomsskatt 49 490,00 kr
Renovasjon 1 268 232,32 kr
Vann 561 027,60 kr
Sum 2 521 404,71 kr

Formuesverdi primær
Kr 1 198 738

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 794 953

Formuesverdi sekundær år
2023

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
64/15769

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Pr. dags dato 21.05.26

Akto varme,vann,avl kr. 1 397,-

Selvaag Pluss drift kr. 100,-

Selvaag Pluss s.avg. kr. 1 136,-

Felleskostnader kr. 2 176,-

Internett pakke kr. 593,-

Felleskostnadene inkluderer a-konto fjernvarme, varmt- og kaldtvann og avløp (avregnes mot seksjonens forbruk), kollektiv TV/ Bredbånd, Selvaag PLUSS, kommunale avgifter (renovasjon), drift og vedlikehold, serviceavtaler, strømknaster til fellesareal og tekniske installasjoner, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, bygningsforsikring mm. .

I tillegg kommer månedlige felleskostnader for garasjen på kr. 200,-.

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

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 402

Andel fellesformue

Kr 16 542

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet**Sameienavn**

Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer

930783463

Om sameiet

Sameiet Skårerbyen 2 består av 248 seksjoner og 3 næringsseksjoner.

STYRETS ARBEID DET SISTE ÅRET:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmater samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt tretten styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, strikkecafe, felles samling/middag på aftener etc.

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.
- Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig@» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2 og 3.3 i vedtektene.
- 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.
- Beboere: <https://www.facebook.com/groups/824916751646036>
- Sameiet har ca. 100 sykkelparkeringer utendørs mellom Hus 1 og Hus 2, det er dessverre ingen sykkelparkering innendørs. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Informasjon hentet fra husordensregler/vedtekter:

- Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av utvendige lamper, oppsett av solavskjerming, endring av utvendige farger, endring av rekkverk, utvidelse markplattung, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret.
- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket.
- Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares

forskriftsmessig, det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Informasjon om vertskap for Pluss:

Vertinne: Magda Modal

Tilstede i resepsjonen alle ukedager:

Mandag og onsdag 08.30 - 16.00

Tirsdag og torsdag 10.00 – 18.00

Fredag 08.30 – 15.00

Treffes på e-post skaarerbyenpluss@selvaagbolig.no

Telefon vertskap/resepsjon 947 80 455

Fasilitetene i Pluss:

- Selskapsrom
- Lounger
- Møterom
- Kjøkken
- Gjesterom
- Treningsrom
- Gårdshage

Vertskapet legger til rette for rimelige og enkle serveringstilbud, typisk en ukentlig fellesmiddag, månedlige temamiddager, barnemiddager og spesielle festmiddager i forbindelse med høytider. Det vil inviteres til felles aktiviteter som for eksempel:

- Vinforedrag og matlagingskurs
- Mosjon og treningsopplegg, gjerne med instruktør
- Reiser og utflukter
- Kunst og kulturopplevelser/galleri besøk

Noen arrangementer vil være gratis og andre vil ha en deltakeravgift avhengig av innhold og omfang. Prisen gjøres alltid kjent i forbindelse med påmelding til det enkelte arrangement

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved eierskifte og utleie.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 463, seksjonsnummer 200 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 463, seksjonsnummer 248 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:

3222/102/463/200:

12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:2 - Snr:248
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2023 - Dokumentnr: 649817 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Selvaag Pluss Service AS
Org.nr: 989 518 526
Pliktig tilknytning til Selvaag Pluss-konsept
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2023 - Dokumentnr: 33681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 200
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/15769

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest 2024 - Nye boligblokker.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området består av blokkbebyggelse tett opp mot Triaden Storsenter. Området rundt Triaden og Skårer syd er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter.

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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. 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.

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

5 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

138 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

140 100 (Omkostninger totalt)

151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 690 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 701 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 703 800 (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 140 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 rettshjelpsforsikring 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.

Oppdragsansvarlig

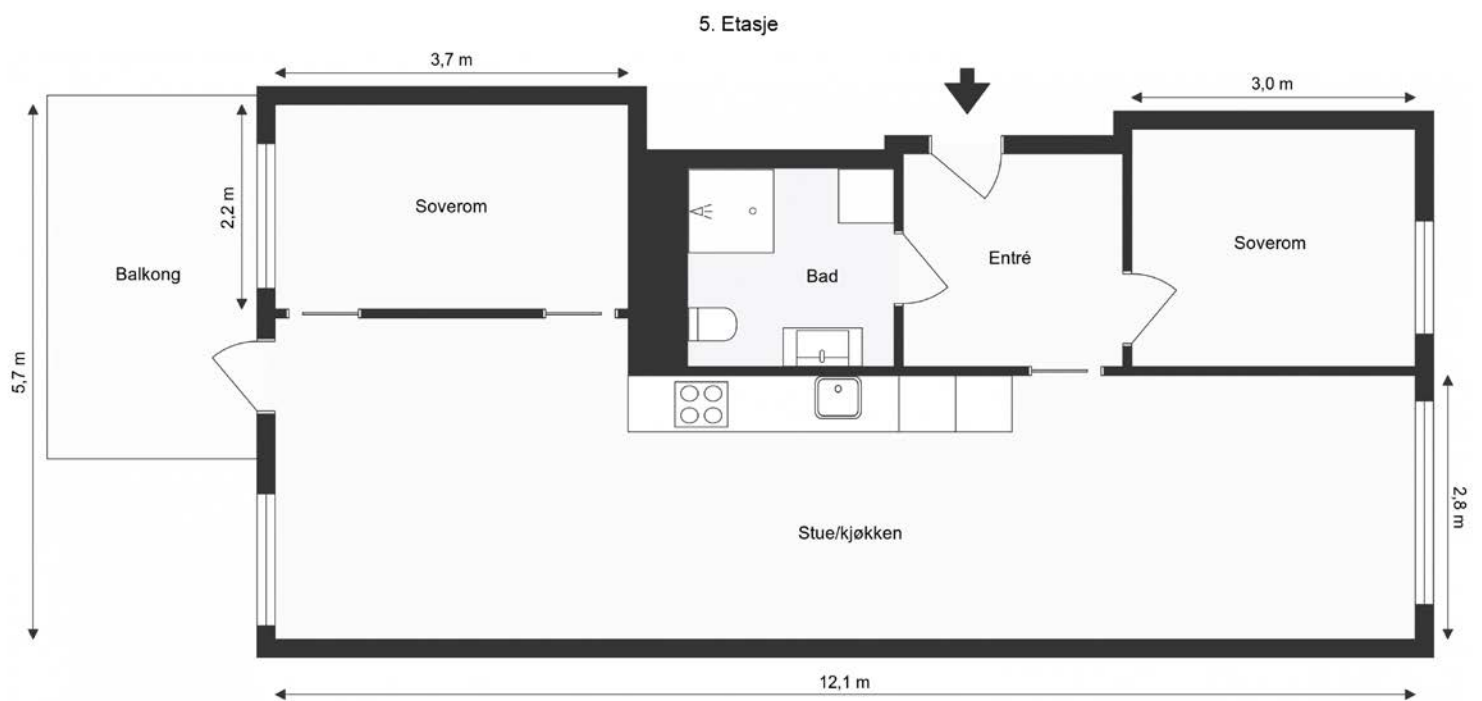
Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

20.05.2026



Planskissen er ikke målbart, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS





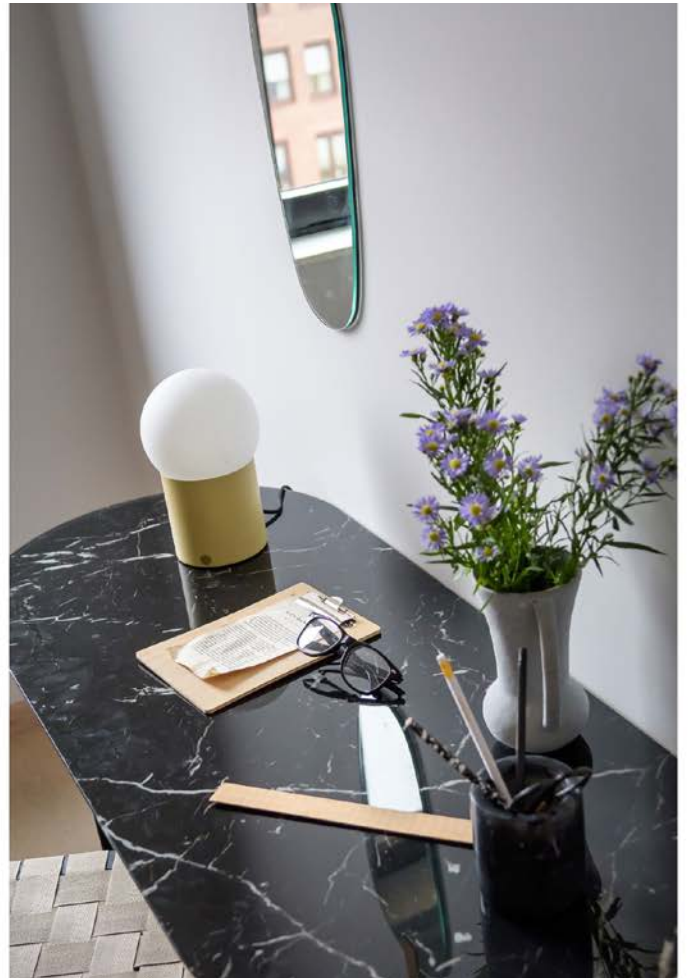




















Vedlegg

Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Boligbygg med flere boenheter



Rådmann Paulsens gate 44, 1473
LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 102, bnr. 463, snr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 14377-3359

Eiendomsverdi ref nr: KI9350

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakkonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt balkong på 9 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekkverk av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen, og er et rustfritt stålsluk. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl fryser. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhetten koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i vegg over toalettet på badet. Leilighetens

stoppekraner plassert i skap/sjakt i oppgangen utenfor leilighetsdøren, og er merket med leilighetsnummer. Avløpsrørene er av plast og stål og er fra byggeår.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir oppført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

I leilighetens FDV-dokumentasjon er det beskrevet at leiligheten har vannbåren gulvvarme på badet. I skapet med stoppekraner utenfor leiligheten er regulatoren til denne gulvvarmen. Eller blir leiligheten varmet opp via vegghengte elektriske panelovner.

Sikringskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

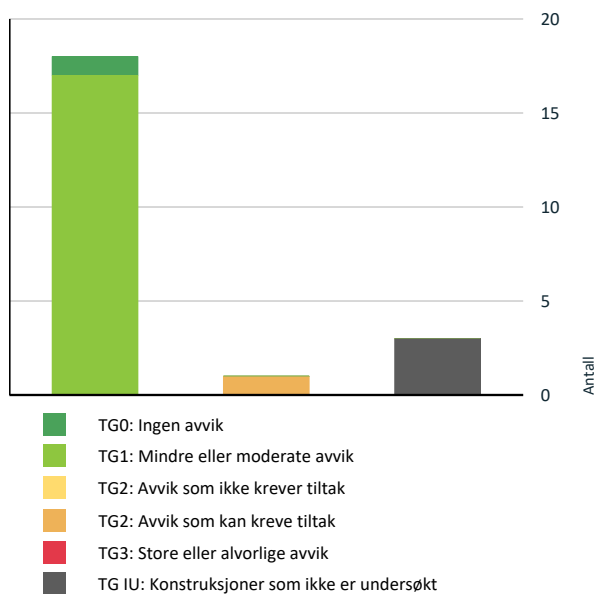
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke fremvist ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

T Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

T Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

T Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

T Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekkverk av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

Tilstandsrapport



Riper i parketten



Hakk/skade i parketten

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker.
Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt/lakkert innvendig tak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i en flis rett utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men flisen ved dusjsonen som har manglende heft til underlaget må følges med på, og dersom den blir løsere vil det være behov for å relime denne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen, og er et rustfritt stålsluk. Tettesjikt/membranduk er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom tettesjikt i gulv og sluket. Baderomsmodulen har en Sintef Teknisk Godkjenning som legges til grunn for vurderingen av tettesjiktet.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servanttinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. 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. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltakning kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Tilstandsrapport



Mindre skade i front til kjøl/frys. Eier har fremvist kvittering på at nye fronter er bestilt, og bekrefter at disse vil være skiftet før ny eier overtar leiligheten.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

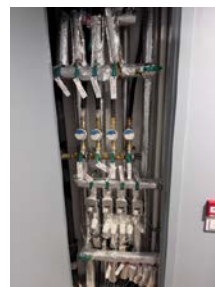
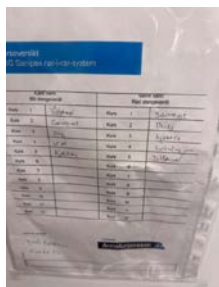
Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i veggen over toalettet på badet. Leilighetens stoppekraner plassert i skap/sjakt i oppgangen utenfor leilighetsdøren, og er merket med leilighetsnummer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast og stål og er fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvordan leiligheten får tilført oppvarmet vann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten blir hovedsakelig varmet opp via vegghengte elektriske panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

I leilighetens FDV-dokumentasjon er det beskrevet at leiligheten har vannbåren gulvvarme på badet. I skapet med stoppekraner utenfor leiligheten er regulatoren til denne gulvvarmen.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2023
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

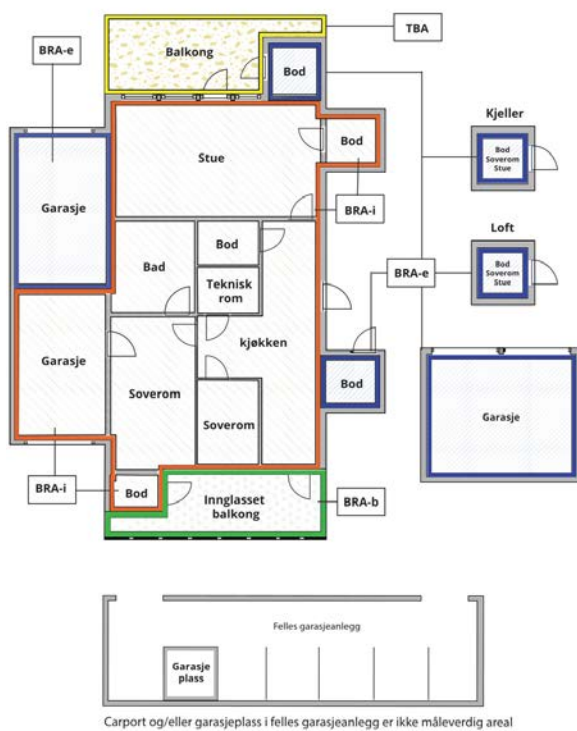
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)		
5. Etasje	65			65	9
Kjeller (-1)		5		5	
SUM	65	5			9
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller (-1)		Bod (merket t 200 2097)	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,80 meter.

Boden utenfor leiligheten er beskrevet av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremvist ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygget leilighet fra 2023.

Arbeider utført i mars/april 2025 (etter takstmann var på befaring):

- Utbedret fug mellom fliser i gulv på badet.
- Byttet silikon i overgang gulv-vegg bak vaskemaskinen da den opprinnelige var skadet av vaskemaskinen.
- Byttet vrihjul på dimmeren til lyset på badet da denne var ødelagt på befaringdagen.

Bilder av arbeidene er er fremvist, men arbeidet er ikke fysisk kontrollert ettersom dette er utført etter undertegnedes befaring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
21.3.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		200	7674.5 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Rådmann Paulsens gate 44

Hjemmelshaver

Nadeem Rabia

Eierandel

64 / 15769

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 19.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler. Ferdigattest er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2025	
2	03.04.2025	
3	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Amjad Nadeem

Boligen

Rådmann Paulsens Gate 44

1473 Lørenskog

3222-102/463/0/200

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Boligen ligger i en boligblokk og ble ferdigstilt i 2023.

Boligen har vært utleid, og det er ikke kjennskap til små eller større skader.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1595
SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 10:00 og lukker 26. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1595>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Styret anbefaler alle seksjonseiere å sette seg godt inn i sakene før avstemning.

For analoge stemmer skal disse sendes møteleder innen fristen:

Lars Langøy

Rådmann Paulsens gate 42

1473 Lørenskog.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtekter, endring vedr utleie
7. Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass
8. Transparent kommunikasjon i sameiet
9. Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

10. Valgkomité
11. Re-Seksjonering
12. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
13. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
14. Fellesareal-dørmatter
15. Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører
16. Uteareal fellesområde
17. Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Harald Langøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Winger er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1.670.162,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2025.pdf
2. 1595 SKÅRERBYEN 2 SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
3. 1595 Skårerbyen 2 Sameie revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

Sak 6

Vedtekter, endring vedr utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har mange leiligheter for utleie. For å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

Styret foreslår å endre vedtektenes §2 , pkt 2-1 ved å legge til følgende tekst:

En seksjonseier kan ikke uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligge saklig grunn. Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform. Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:

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.

Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):

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.

En seksjonseier kan ikke, uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform.

Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Styrets innstilling

Sameiet har mange leiligheter for utleie, for å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene vedtas.

Sak 7

Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser det som en utfordring med kontroll av kjøretøy og personer i vårt garasjeanlegg, dersom garasjeplasser selges til andre enn seksjonseiere i vårt Sameiet.

Styret ønsker å endre vedtektenes §4, pkt. 4-2.1 på den måten at det kun er lov til å selge garasje plass innen sameiet.

Følgende endring (uthevet) i avsnitt 2: Slette følgende i siste setning : eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen» og erstattes med: innenfor Skårerbyen 2 Sameie

Styret foreslår videre å slette avsnitt 3 i sin helhet : Utbygger (Skårer Bolig) forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne.

Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomstrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet "Skårerbyen".

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomstrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie, kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

Styrets innstilling

Det er ikke ønskelig å ha eiere av garasje plass som ikke samtidig eier bolig i sameiet.

Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Endringene i vedtektene vedtas.

Sak 8

Transparent kommunikasjon i sameiet

Forslag fremmet av:

Bendik Seierstad Kolstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med innkalling av ekstraordinært møte utsendt 4 Juni 2025, brukte jeg Facebook gruppen «Skårerbyen 2 sameie» for å fremme min bekymring av styrets behandling av saken. Jeg var kritisk til at styret ønsket å selge sameiets fellesareal uten dokumentasjon av verdivurdering og feil utforming av sak for å eventuelt gjennomføre prosessen.

I den forbindelse ble jeg kastet ut av facebookgruppen, som er det eneste forumet hvor en kan engasjere seg i sameiet digitalt, og innlegget ble slettet.

En gruppe som først var «for eiere og beboere» ble parallelt endret til «for beboere.»

Jeg opplever at muligheten for diskusjoner og ytringer er svært begrenset i sameiet, når man som seksjonseier ikke kan ytre seg kritisk uten å bli kastet ut fra det eneste forumet hvor en kan ytre seg.

Styret har deaktivert muligheten for den enkelte beboer og seksjonseier til å ytre seg i oppslag på Vibbo, og de har deaktivert muligheten for å kommentere på nyheter på vibbo.

Når seksjonseiere blir kastet ut av facebook gruppen som gjenstår som eneste forum for å ytre seg, så er jeg bekymret for styrets håndtering av demokratiet i sameiet.

Jeg er bekymret for at berettiget kritikk ikke blir hørt, eller at andre ikke får muligheten for å gjøre seg opp sin egen mening. En forutsetning for digitale årsmøter er også en god digital plattform som legger opp til ytring.

Selv har jeg over åtte år med styre erfaring og har alltid jobbet med åpenhet i kommunikasjon fordi et engasjert sameiet er verdiskapende for sameiere og beboere. Dette gir også god innsikt for styret om hva som engasjerer sameiere og beboere, og gir bedre gjennomslag for saker samt styrets prioriteringer.

Jeg ber derfor årsmøtet ta stilling til at styret skal instrueres til å føre en mer transparent kommunikasjon, der det skal være mulig å kommentere på Vibbo gjennom både innlegg og oppslag.

Det er naturlig at styret setter rammer for hvordan dette skal praktiseres for å unngå spam og trakassering.

Det vesentlige er at sameiere og beboere kan engasjere seg i saker om angår felleskapet, driften, saker for årsmøter og ligende saker.

Det blir allerede brukt tid og ressurser på å monitorere facebook gruppen, som er styreleder sin «private gruppe»- uten noen faktisk tilknytning til styret. Det ville vært fint om styret i stedet prioriterte Vibbo som er en plattform laget for dette.

Jeg syntes det er leit å årsmøtebehandle retten til å engasjere og ytre seg- men her er vi.

Styrets innstilling

Sameiet består av 241 seksjoner, kommunikasjon med seksjonseiere og beboere går via VIBBO. Styret behandler et stort antall meldinger i Vibbo. Alle som tar kontakt med styret får tilbakemelding.

En generell åpning for innlegg og diskusjoner vil kunne gjøre at viktig informasjon fra styret "forsvinner", og gir økt arbeidsmengde for styret. Styret har allerede etablert nyhetsbrev for informasjon til beboere.

Styret oppfatter dette forslaget som en endring av vedtektene § 1-4 og en endring krever 67 % flertall for å bli vedtatt.

Styret er valgt av seksjonseiere nettopp for å ta beslutninger på vegne av seksjonseiere uten at dette skal opp til diskusjon eller votering fra sak til sak utenfor årsmøtet, det uthuler ordningen med et styre h.h.t vedtektenes §8-4:

(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.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vibbo og fremtidige plattformer benyttet for primær kommunikasjon, skal være åpen for offentlig innlegg, tilbakemeldinger og diskusjoner fra seksjonseiere og beboere i sameiet.

Sak 9

Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det åpnes for at eier kan parkere to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene står innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

Begrunnelse

Bedre utnyttelse av areal

To motorsykler vil i de fleste tilfeller oppta mindre plass enn én bil. Dette gir en mer effektiv bruk av eksisterende parkeringsareal.

Ingen ulempe for andre beboere

Så lenge begge motorsyklene står innenfor oppmerket plass, vil det ikke påvirke naboplasser, fremkommelighet eller sikkerhet.

Rimelig disponering av egen parkeringsplass

En parkeringsplass er knyttet til en boenhet, ikke nødvendigvis til én spesifikk type kjøretøy. Det er derfor rimelig at eier kan disponere plassen fritt, så lenge det ikke er til ulempe for andre og det er kjøretøy med skilt som står parkert der og er innenfor oppmerking.

Enkelt å regulere

Ved behov kan det presiseres at begge kjøretøy må stå innenfor oppmerket plass og ikke være til hinder for andre. Dette sikrer en ryddig og forutsigbar ordening.

Dette vil kunne ta av last på ordinære plasser, spesielt ettersom at det er svært begrenset MC parkering. Da kan en evt. dele plass.

Styrets innstilling

Endringen, hvis vedtatt, legges etter setningen i §3 i Husordensreglene:

Parkeringsplass i garasjen skal kun inneholde ett kjøretøy per plass, lagring av bilhjul eller annet på parkeringsplassen er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Det tillates å parkere inntil to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene er plassert innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

Sak 10

Valgkomité

Forslag fremmet av:

Anne Kjersti Rustad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret etablerer en valgkomité for neste års generalforsamling

Styrets innstilling

Styret anbefaler i prinsippet forslaget, med en endring. Dette er et forslag ment kun for neste års årsmøte. Det vil være unaturlig å velge medlemmer som sitter mer enn 1 år.

Styret foreslår forslaget endret til:

Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valgkomité
- Mot Valgkomité

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.

2. Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

Sak 11

Re-Seksjonering

Forslag fremmet av:

Diana Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei Alle i Styret og Beboere i Sameiet

Vi Bor i Rådmann Paulsens Gate 54

Leilighet nr H0103 som egentlig var 2 leiligheter og Er slått sammen,

Vi ønsker med dette Deres samtykke om å

gjøre en Re-Seksjonering Av såkalt Felles-areal, (slå 2x Plattinger sammen)

Vi Bor i første etasje og Har 2x Plattinger med 2x Verandadører (dvs 1x Verandadør på Hver side av Plattingene,

I mitten så har vi noen Jord/Busk som er 2.5m ganger 4m som er en Fellesområde men brukes absolutt ikke av noen andre en oss selv fordi den er Plassert akkurat mellom våre 2x Plattinger, skal sende bilde med,

Og nå har vi snakket med styret og styret må gjøre dette på Riktig Formulering denne gangen, og det vi ønsker er att vi skal slå sammen våre Plattinger Dvs att vi i mitten har tenkt å bygge en platting til på 2.5m ganger 4m det som er jord/Busk nå, att det skal forlenges og bygges om til 1

Stor Platting, og setter stor pris hvis dere kunne Gi oss denne Muligheten snarest?

Vår intensjon er ikke å ha store fester og gjøre noen utenom det Vanlige eller forstyrre ekstra våre Naboer, men forholder oss Selvfølgelig til Vanlige Husordensregler i Sameie, Nattero og vise Hensyn til Våre Gode Naboer,

Alt av Kostnader, Gebyrer, arbeid og Matrialer skal vi personlig stå for og ikke Kreve noen andre for det,

Og håper att både styret og Beboere kan hjelpe oss og Godkjenne det?!!,

Fordi vi har ventet ekstrem lenge nå,

Tusen Takk for deres forståelse og hjelp ang dette,

Mvh : Diana Og Jeff

Styrets innstilling

Søknaden gjelder seksjon 125.

Styret har gjennomgått saken med advokat for å belyse de formelle sidene av saken.

Styret har også ihensyntatt mindretallsvern via forespørsel (nabovarsel) til nære naboer.

Styret har ingen innstilling i saken. Styret ser ikke at dette vil ha presedens for andre seksjoner.

Forslag til vedtak

Søknad om Re-Seksjonering

Vedlegg

4. IMG_4589.jpeg

5. 125 skisse.jpg

6. 125 seksjon.jpg

7. 125 mua.jpg

8. 125 front.jpg

Sak 12

Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Forslag fremmet av:

Sølvi Waagø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som styremedlem bør man ha eierskap, kjennskap, nærhet, engasjement, egeninteresse ift det man som styremedlem, skal forvalte - som boligmasse, uteområder, økonomi, beboermiljø mm. Dette får man best ved å bo i sameiet.

Sameiet er i tillegg særegent ved at det er knyttet til Selvaag Pluss. Dette forsterker behovet for at styremedlemmene har inngående kjennskap til hvordan det er å bo i sameiet.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt ledd til paragraf 8-1:

Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

Sak 13

Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med 241 seksjoner vil et styre som kan risikere å bli bestående av kun tre medlemmer, bli for lite til å ivareta og følge opp sameiets interesser og oppgaver på en god måte. For å sikre kontinuitet vil vara som trer inn som erstatning for styremedlem som, av ulike årsaker trekker seg før perioden er over, tre inn i styremedlemmets verv ut styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

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

Styret foreslår å endre vedtekter §8-1 (1) , setning 2 Uthevet endring fjernes:

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

Ny setning tilføres:

Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

Opprinnelig tekst:

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

Ny tekst etter endring i §8-1 (1):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta endringen.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

Sak 14

Fellesareal-dørmatter

Forslag fremmet av:

Tone Iren Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Romerike brannvesen sier at så lenge det ikke er til hindring ved evt evakuering så har ikke de en regel for at det ikke er lov. De sier det er opptil hvert enkelt borettslag/sameiet. Renhold kan vaske rundt om det skulle være problem for dem. Så vi ønsker at det bør tillates for de som ønsker å ha dørmatte utenfor leiligheten sin.

For å ha trivelige omgivelser kunne det vært fint med noe som kan pynte opp i gangene våre.

Styrets innstilling

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det er lov å ha dørmatte.

Sak 15

Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om at det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør.

Dørmatter er et enkelt og praktisk tiltak som bidrar til å holde både fellesarealer og private boliger renere. Spesielt i perioder med regn, snø og skitt vil dørmatter redusere mengden smuss som dras inn i egne leiligheter. Det er tydelig fra vinterhalvåret som har vært.

Videre vil dørmatter kunne bidra til økt trivsel for beboerne, ved at det oppleves mindre sterilt og at det er funksjonelt i hverdagen. For mange er dette en naturlig del av inngangspartiet, og et forbud oppleves som unødvendig strengt og misforståelse av veiledninger og anbefalinger for brannsikkerhet. I forhold til renhold så kan dette også løses enkelt med at man vasker rundt matten istedenfor og at hver enkelt er ansvarlig for renhold under og på siden av egen matte.

Eventuelle bekymringer knyttet til brannsikkerhet eller fremkommelighet kan ivaretas gjennom enkle retningslinjer, for eksempel krav om at dørmatter ikke må være til hinder for rømningsveier eller blokkere fellesarealer slik det er i stort sett alle andre boligsameier.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at det åpnes for bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, innenfor gitte retningslinjer.

Styrets innstilling

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, forutsatt at disse ikke er til hinder for fremkommelighet, rømningsveier, renhold eller andre sikkerhetsmessige hensyn.

Sak 16

Uteareal fellesområde

Forslag fremmet av:

Tone Iren Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skjønner forskjellen på å sitte i gårdsrommet med hund kontra lufte hunden der. Ds bør det kanskje presiseres bedre hva som menes med lufting som da ikke er lov...

Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til egne presiseringer i husordensreglene §10 for hva som skal være lov innefor sameiets område. Styret mener at dagens ordlyd, som sier at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere, er godt nok.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det er være lov å sitte ved piknikbenkene under pergolaen utenfor gårdsrommet til Pluss med hunden sin i bånd så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

Sak 17

Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styremedlem Ebba Parelius meddelte 9. mars at hun så seg nødt til å fratrukket sitt styreverv. Varamedlem Borger Løfsgaard tiltrådte som ordinært styremedlem fra samme tidspunkt.

Normal prosedyre er at vara tiltrer for resterende del av fratropende styremedlems valgperiode som er frem til det ordinære årsmøte i 2027. Saken legges frem her som en formell godkjenning av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Borger Løfsgaard fortsetter som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

Forslag til vedtak

Borger Løfsgaard rykker opp til fast styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Styret er av den oppfatning at, hvis det blir vedtatt at styrets medlemmer må være seksjonseier, beboer eller nærstående til en som bor i sameiet, ref sak 12, er ikke lenger Morten Granhaug valgbar til styret og disse stemmene blir forkastet.

Innstilling

Styret har vært operativt siden januar 2023, styreleder Lars Langøy, økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder og Nils Gustav Roland har vært i styret i denne perioden.

For å opprettholde kunnskapsbasen og historikken i sameiet vedr daglig drift, avtaler med leverandører, pågående reklamasjoner, HMS etc anbefaler vi at styreleder Lars Langøy og økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder velges videre.

Styret ønsker også at kvinneandelen i styret, etter at styremedlem Ebba Parelus fratrådte, opprettholdes ved at det stemmes på Elin Reierstad Walstad.

Styret ønsker Per Bergersen som varamedlem basert på hans brede erfaring med styrearbeid og generelle brede kompetanse vedr. oppbygning av selskaper og strukturer.

Godt valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Lars Harald Langøy**
Styreleder siden januar 2023.
Har stor kompetanse på dette sameiet, og er en som får ting gjort.
- **Morten Granhaug**
Jeg vil nominere Morten Granhaug til styret i Skårerbyen 2 Sameie, som leder og eventuelt som styremedlem.
(Han er informert om at jeg nominerer han)

Skårerbyen 2 Sameie er fortsatt et sameie i utvikling, og vi går nå inn i en viktig fase for sameiet. Om to år fyller byggetrinn nr 1 fem år, noe som betyr at tiden frem mot dette blir avgjørende for å avdekke og følge opp eventuelle garanti- og reklamasjonssaker. Hans erfaring og kompetanse vil derfor være spesielt viktig i årene som kommer.

Med solid erfaring fra arbeid med garantier og reklamasjoner kan han bidra til at sameiet følger opp utbygger og leverandører på en grundig og profesjonell måte. Dette er et arbeid som krever både innsikt og struktur, og hvor vi som sameie ikke har tid å miste dersom vi skal sikre at våre rettigheter blir ivaretatt.

Morten Granhaug har lang og solid erfaring som styreleder i flere nærliggende sameier som det er naturlig

å sammenligne oss med. Under hans ledelse har disse sameiene utviklet gode bomiljøer preget av trivsel, godt naboskap og en profesjonell og fremtidsrettet drift. Sameiene har også etablert gode og bærekraftige avtaler med eksterne leverandører, noe som har bidratt til stabilitet og forutsigbarhet i forvaltningen.

Det at Morten allerede sitter i styrer i nærliggende sameier bør ikke sees som en utfordring, men som en klar strategisk styrke for oss. Det gir tilgang til erfaringer, løsninger og beste praksis fra sammenlignbare sameier i vårt nærområde, og kan bidra til at vi tar gode og informerte beslutninger.

Morten har også høy kompetanse innen juridiske problemstillinger knyttet til sameiedrift, og han kjenner godt til lovverket og rammebetingelsene i kommunen. I tillegg har han etablert en god dialog med Lørenskog kommune, noe som kan være verdifullt i saker hvor sameiet trenger avklaringer eller samarbeid med kommunen.

Han har også et godt samarbeid med OBOS, som er Norges største og mest kompetente forretningsfører for sameier i Norge. OBOS har betydelig kompetanse innen regnskap, forvaltning og regelverk, og erfaring med denne typen samarbeid vil være en styrke for sameiet.

Med sin erfaring, kompetanse og lokale innsikt vil Morten Granhaug kunne bidra til å styrke styrets arbeid og videreutvikle Skårerbyen 2 Sameie som et godt og trygt bomiljø.

//Nils Gustav Roland

Dette dokumentet er utarbeidet til årsmøtet i Skårerbyen 2 Sameie og skal tilgjengeliggjøres for sameiets seksjonseiere i den form det foreligger. Teksten kan ikke kopieres eller endres.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Elin Reierstad Walstad**

Hei!

Jeg heter Elin Walstad og har bodd i sameiet siden 2023 sammen med min mann. Sammen har vi to voksne barn.

Til daglig jobber jeg som Network Development Manager i RN Nordic, hvor jeg har ansvar for koordinering, strukturert planlegging og gjennomføring av komplekse prosjekter. Rollen krever tydelig kommunikasjon, god rolleforståelse og evne til å balansere ulike interesser, kompetanse som er direkte overførbare til styrearbeid.

Mitt fokus er alltid å arbeide strukturert, faktaorientert og med høy grad av ansvarlighet. Jeg ser styrearbeid som et viktig fellesskapsansvar, og stiller derfor til valg med et ønske om å bidra til stabilitet, god drift og et godt naboskap.

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg er per nå styremedlem med ansvar for økonomi og ønsker å stille til gjenvalg. For de som ikke kjenner meg har jeg jobbet med praktisk regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og sist som Controller, en kompetanse som har vært svært nyttig i min rolle i styret. Har hatt ulike verv i styrer og kontrollkomite i klubb, krets og forbund innen norsk ishockey.

Styret i sameiet har, i hht. vår kontrakt med OBOS, det totale ansvaret for at regnskapet er korrekt ført og viser det korrekte bildet av sameiets økonomiske status, samt at det er tilstrekkelig likviditet tilgjengelig til å dekke våre løpende forpliktelser. Styret har ansvaret for utarbeidelse av budsjett, som krever gode gjennomarbeidede grunnlag. Dette har vært mitt ansvarsområdet i styret og igjennom dette er det avdekket

en del "forhold " som er avtalt med OBOS ordnet i 2026,-kjenne historikken her vil være en stor fordel. Generelt er det viktig at styret har en person med kompetanse med slikt arbeid, noe jeg har. Jeg stiller derfor til gjenvalg og håper på tillitt for 2 nye år.

- **Morten Granhaug**

Jeg vil nominere Morten Granhaug til styret i Skårerbyen 2 Sameie, som leder og eventuelt som styremedlem. (Han er informert om at jeg nominerer han)

Skårerbyen 2 Sameie er fortsatt et sameie i utvikling, og vi går nå inn i en viktig fase for sameiet. Om to år fyller byggetrinn nr 1 fem år, noe som betyr at tiden frem mot dette blir avgjørende for å avdekke og følge opp eventuelle garanti- og reklamasjonssaker. Hans erfaring og kompetanse vil derfor være spesielt viktig i årene som kommer.

Med solid erfaring fra arbeid med garantier og reklamasjoner kan han bidra til at sameiet følger opp utbygger og leverandører på en grundig og profesjonell måte. Dette er et arbeid som krever både innsikt og struktur, og hvor vi som sameie ikke har tid å miste dersom vi skal sikre at våre rettigheter blir ivaretatt.

Morten Granhaug har lang og solid erfaring som styreleder i flere nærliggende sameier som det er naturlig å sammenligne oss med. Under hans ledelse har disse sameiene utviklet gode bomiljøer preget av trivsel, godt naboskap og en profesjonell og fremtidsrettet drift. Sameiene har også etablert gode og bærekraftige avtaler med eksterne leverandører, noe som har bidratt til stabilitet og forutsigbarhet i forvaltningen.

Det at Morten allerede sitter i styret i nærliggende sameier bør ikke sees som en utfordring, men som en klar strategisk styrke for oss. Det gir tilgang til erfaringer, løsninger og beste praksis fra sammenlignbare sameier i vårt nærområde, og kan bidra til at vi tar gode og informerte beslutninger.

Morten har også høy kompetanse innen juridiske problemstillinger knyttet til sameiedrift, og han kjenner godt til lovverket og rammebetingelsene i kommunen. I tillegg har han etablert en god dialog med Lørenskog kommune, noe som kan være verdifullt i saker hvor sameiet trenger avklaringer eller samarbeid med kommunen.

Han har også et godt samarbeid med OBOS, som er Norges største og mest kompetente forretningsfører for sameier i Norge. OBOS har betydelig kompetanse innen regnskap, forvaltning og regelverk, og erfaring med denne typen samarbeid vil være en styrke for sameiet.

Med sin erfaring, kompetanse og lokale innsikt vil Morten Granhaug kunne bidra til å styrke styrets arbeid og videreutvikle Skårerbyen 2 Sameie som et godt og trygt bomiljø.

//Nils Gustav Roland

Dette dokumentet er utarbeidet til årsmøtet i Skårerbyen 2 Sameie og skal tilgjengeliggjøres for sameiets seksjonseiere i den form det foreligger. Teksten kan ikke kopieres eller endres.

- **Nils Gustav Roland**

Fokusere på å utvikle et godt og bærekraftig sameie, bidra til et inkluderende bomiljø og gjøre det til et trygt og trivelig sted å bo. Videre styrke samarbeidet med nærliggende styret der det er naturlig, samt videreutvikle et godt og konstruktivt samarbeid med OBOS, Selvaag og alle våre partnere.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bengt Gerhardsen**

Jeg ønsker å stille til valg som varamedlem fordi jeg brenner for et godt bomiljø. Jeg er opptatt av trivsel, trygghet, åpenhet og godt samarbeid mellom styret og alle som bor her. Jeg er en blid, omgjengelig og rettferdig mann. Noen vil kanskje kjenne meg igjen som den engasjerte gruppetreningsinstruktøren på onsdager i trimrommet=

Jeg er utdannet låsesmed, og jobber som prosjektleder innen sikkerhet. Innehar erfaring fra styreverv i både bedrift og foreninger. Jeg er praktisk anlagt, og har mye kunnskap om drift og vedlikehold. Har også mye erfaring med service- og vedlikeholds kontrakter samt kundekontakt med leverandører. Jeg håper og tror at jeg kan være en god bidragsyter.

Med vennlig hilsen

Bengt Gerhardsen

- **Per Erik Bergersen**

Derfor bør dere stemme på meg

Jeg ønsker å bidra til et godt, trygt og veldrevet sameie.

Gjennom erfaring som eier og styreleder i flere selskaper er jeg vant til å jobbe med ansvar, økonomi, struktur og langsiktige beslutninger.

Jeg har bl.a. bygd opp et konsern fra 0 og frem til i dag å ha 34 ansatt i den ene bedriften, med avdelinger på Lørenskog, Rælingen, Strømmen og i Oslo. Konsernet består i dag av flere selskaper.

Jeg er opptatt av ryddige prosesser, god dialog og løsninger som er til det beste for fellesskapet. Dersom jeg blir valgt, vil jeg bidra med engasjement, gjennomføringsevne og et oppriktig ønske om å gjøre en god jobb for sameiet og beboerne.

Jeg håper derfor på deres tillit og stemme.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lars Langøy

Styremedlem Mette Løkken-Gylder

Styremedlem Nils Gustav Roland

Styremedlem, fratruddt Ebba Parelius,

Styremedlem Moamel Al-Hsainawi

Varamedlem

/styremedlem, opprykk Borger Løfsgaard

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

Sameiet består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og en garasjeseksjon (248). Skårerbyen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930783463, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet i perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig AS. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.

Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.

- Arbeid under økonomi:

-Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.

- Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.

- Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.

- Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.

- HMS og brannsikkerhet er fokusområde. Det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser, i tillegg til Vibbo. Styret har inngått avtaler på alle relevante områder for HMS.

- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.

Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.

Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (El-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Netsoft (online system chip).

- Ivarettatt henvendelser fra beboere via VIBBO.

- Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.

- Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.

- Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.

- Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

- Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200,- og til garasje kr. 98.900,-.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr. 11 517 167,- som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2025 utgjorde kr. 9 896 465,- som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

Resultat

Årets resultat Kr 1 670162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler kr 5 724 716,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Egenkapital

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på total kapital)

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 724 716,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold» er budsjettert med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettert med kr. 4 078 782,-. Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

Forsikring

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettert med en økning totalt sett med ca 15%.

Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på 3,03 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er kr. 34,-

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. kr 1 136,-

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. kr 593,-

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm kr. 22,-

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd kr. 200,-

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. kr. 100,-

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn forventet i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettet på ca. kr. 160 000,-. Kostnaden vil være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikringsavtalen

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Langøy
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder
Styremedlem	Nils Gustav Roland
Styremedlem, fratrudd	Ebba Parelus,
Styremedlem	Moamel Al-Hsainawi
Varamedlem	
/styremedlem, opprykk	Borger Løfsgaard

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

Sameiet består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og en garasjeeksjon (248). Skårerbyen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930783463, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet I perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig ASA. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.
Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.
Styret er også i dialog med Selvaag Bolig vedr tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne i fellesarealene. Styret har investert i ramper for å forenkle fremkommeligheten. Vi ser dessverre at dette ikke har fungert slik vi hadde håpet.
- Arbeid under økonomi:
 - Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.
 - Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.
 - Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.
 - Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.
- HMS og brannsikkerhet er fokusområde. Det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser, i tillegg til Vibbo. Styret har inngått avtaler på alle relevante områder for HMS.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.
Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (EI-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Netsoft (online system chip).
- Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.
- Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.
- Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.
- Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.
- Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

- Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200, - og til garasje kr. 98.900, -.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde **kr. 11 517 167,-** som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2025 utgjorde **kr. 9 896 465,-** som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

Resultat

Årets resultat Kr 1 670162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler **kr 5 724 716,-** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Egenkaptial

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på totalkapital)

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 5 724 716,-**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold» er budsjettet med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettet med kr. 4 078 782,-. Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

Forsikring

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettet med en økning totalt sett med ca 15%. Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på **3,03 %** økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er **kr. 34,-**

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. **kr 1 136,-**

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. **kr 593,-**

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm **kr. 22,-**

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd **kr. 200,-**

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. **kr. 100,-**

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn **forventet** i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettet på ca. kr. 160 000, -. Kostnaden vil

være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikringsavtalen

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930783463, KLIENTNR. 1595

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 153 913	10 647 904	11 086 000	11 717 676
Ladeinntekter elbil	3	362 322	247 995	304 152	316 310
Andre inntekter	4	932	101 941	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 517 167	10 997 840	11 390 152	12 033 986
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-53 580	-109 502	-53 580	-56 069
Styrehonorar	6	-380 000	-372 000	-380 000	-397 650
Avskrivninger	13	-166 953	-158 551	-116 200	-198 900
Revisjonshonorar	7	-34 028	-18 638	-29 853	-14 446
Forretningsførerhonorar		-309 235	-293 638	-315 000	-322 532
Konsulenthonorar		-140 263	-12 178	-110 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 420 352	-1 102 599	-2 078 400	-2 362 244
Forsikringer		-544 688	-553 090	-590 000	-650 756
Kommunale avgifter	9	-1 296 072	-1 188 232	-1 310 076	-1 298 508
Energi/fyring	10	-596 826	-547 543	-751 552	-504 026
TV-anlegg/bredbånd		-1 487 613	-1 209 313	-1 356 684	-1 651 110
Andre driftskostnader	11	-3 466 856	-3 495 413	-3 849 902	-4 078 782
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 896 465	-9 060 695	-10 941 247	-11 635 023
DRIFTSRESULTAT		1 620 702	1 937 145	448 905	398 963
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 460	44 146	10 000	37 000
Finanskostnader		0	-46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 460	44 100	10 000	37 000
ÅRSRESULTAT		1 670 162	1 981 245	458 905	435 963
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 670 162	1 981 245		

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930783463, KLIENTNR. 1595

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	170 943	249 768
SUM ANLEGGSMIDLER		170 943	249 768
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		349 198	129 753
Forskuddsbetalte kostnader		509 271	419 636
Andre kortsiktige fordringer	14	108 713	41 549
Driftskonto OBOS-banken		5 909 020	5 759 642
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	27 712
Sparekonto OBOS-banken		24	20
Sparekonto OBOS-banken II		492 989	261 959
SUM OMLØPSMIDLER		7 369 215	6 640 271
SUM EIENDELER		7 540 158	6 890 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 895 659	4 225 498
SUM EGENKAPITAL		5 895 659	4 225 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		292 912	225 796
Leverandørgjeld		540 431	596 012
Skyldige offentlige avgifter		0	41 186
Energiavregning	15	651 018	1 756 513
Annen kortsiktig gjeld	16	160 138	45 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 644 499	2 664 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 540 158	6 890 039
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.03.2026
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Harald Langøy /S/

Mette Løkken-Gylder /S/

Nils Gustav Roland /S/

Moamel Ali Al-Shimmeri /S/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 055 811
Selvaag Pluss s.avg.	2 701 597
Internett pakke	1 595 900
Garasje	428 400
Selvaag Pluss drift	250 600
Felleskostnader næring	119 116
Startkapital sameie	39 134
Sykelhotell	20 250
Startkapital Pluss	12 770
MC-plass garasje	12 500
TV	3 474
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 463
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss Desember 2024	-4 623
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss, 3 år fra overtakelse	-78 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 153 913

NOTE: 3

LADEINNTEKTER

Ladeinntekter	362 322
Andre fyringskostnader (strøm ladere)	-327 660
OVERDEKNING LADING	34 662

Årsaken til overskuddet er at den årlige el-kontroll av ladeboksene ikke er foretatt i 2025. Blir foretatt våren 2026.

NOTE 4**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerering	119
Korrigeringer reskontro	13
Nøkler	700
Skilt	100
SUM ANDRE INNTEKTER	932

NOTE 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 580

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

NOTE 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-380 000
SUM STYREHONORAR	-380 000

NOTE 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-34 028
SUM REVISJONSHONORAR	-34 028

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 566
Drift/vedlikehold VVS	-90 370
Drift/vedlikehold elektro	-11 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 283
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-161 645
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-329 418
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-279
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 420 352

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsgebyr	-1 296 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 296 072

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-269 166
Andre fyringskostnader	-327 660
SUM ENERGI / FYRING	-596 826

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 080
Håndverktøy	-1 822
Vaktmestertjenester	-124 020
Vakthold	-134 246
Renhold ved firmaer	-349 431
Snørydding	-55 000
Andre driftskostnader	-19 413
Service avt. og livsstilkonsept	-2 708 253
Trykksaker	-31
Andre kontorkostnader	-5 599
Porto	-416
Bank- og kortgebyr	-5 195
Øreavrunding	25
Velferdskostnader	-28 500
Tap på fordringer	-17 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 466 856

NOTE 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 329
Andre renteinntekter	13 499
SUM FINANSINNEKTER	49 460

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	148 646	
Tilgang 2024	212 790	
Avskrevet tidligere	-159 439	
Avskrevet i år	-134 664	67 333
Nytt gelender i fellesområde		
Tilgang 2025	30 625	
Avskrevet i år	-6 805	23 820
Chiplaser		
Tilgang 2025	57 503	
Avskrevet i år	-1 597	55 905
Sykelstativ		
Tilgang 2024	71 658	
Avskrevet tidligere	-23 887	
Avskrevet i år	-23 886	23 885
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		170 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-166 953

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	108 713
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	108 713

NOTE 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 523 948
SUM INNETEKTER	-1 523 948

KOSTNADER

Administrasjon	-86 760
Fjernvarme	534 841
Vann	143 787
SUM KOSTNADER	591 868

Uoppgjorte avregninger 24/25	-4 846
Uoppgjorte avregninger 23/24	285 908

SUM ENERGIAVREGNING	-651 018
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Utlegg	-419
Returnerte utbetalinger (forsøkes utbetalt på nytt i 2026)	-14 665
OBOS Eiendomsforvaltning (honorar energiavregning)	-86 760
Avsatt kreditering (fratrasket ny faktura) til Betonmast	-58 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-160 138

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-09 16:27:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ACMBW-ZUM1L-CUSIM-EPJX3-BOIKS-JMF1H

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

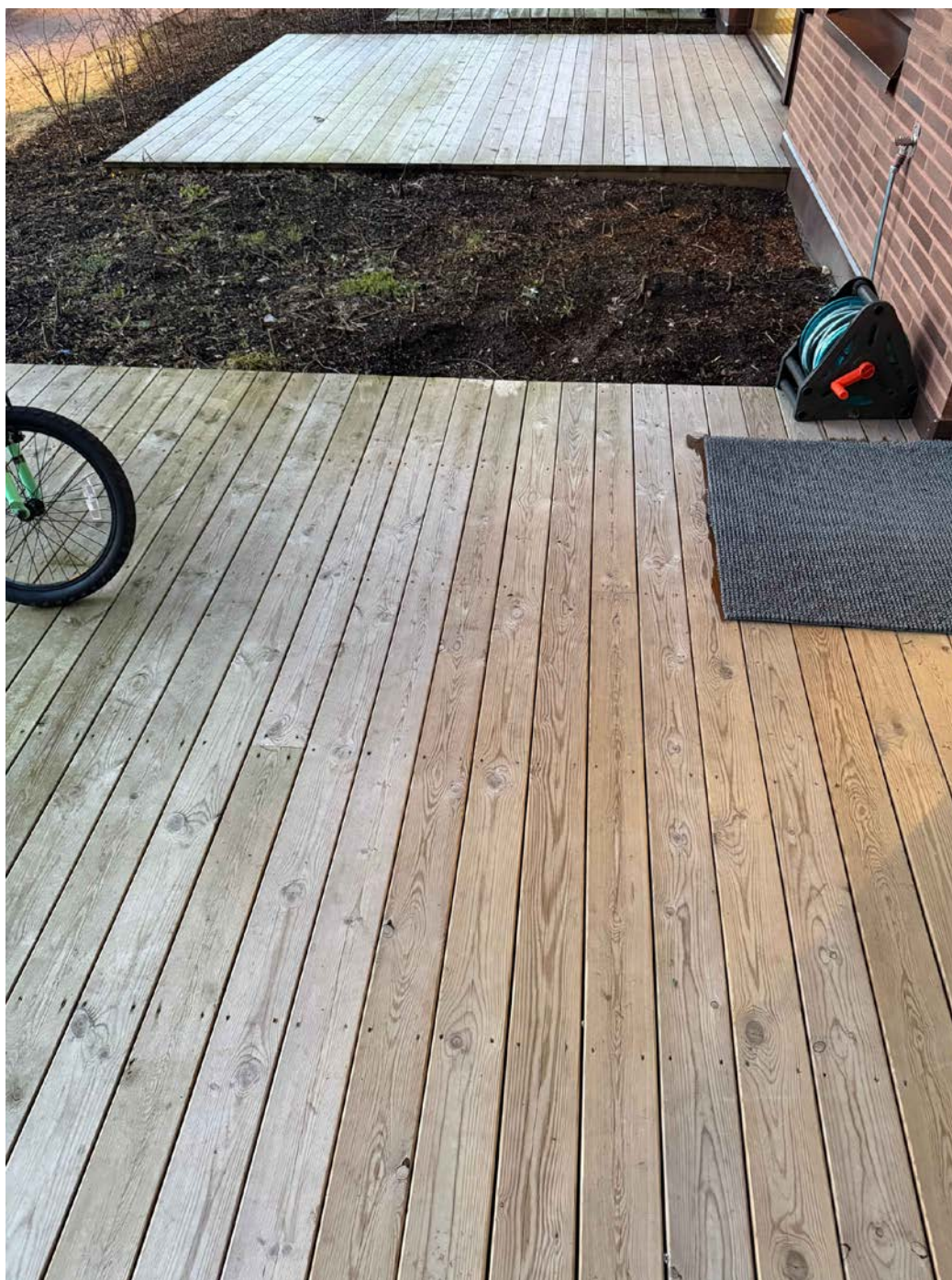
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

37 av 48

Vedlegg 4 til sak 11. Re-Seksjonering



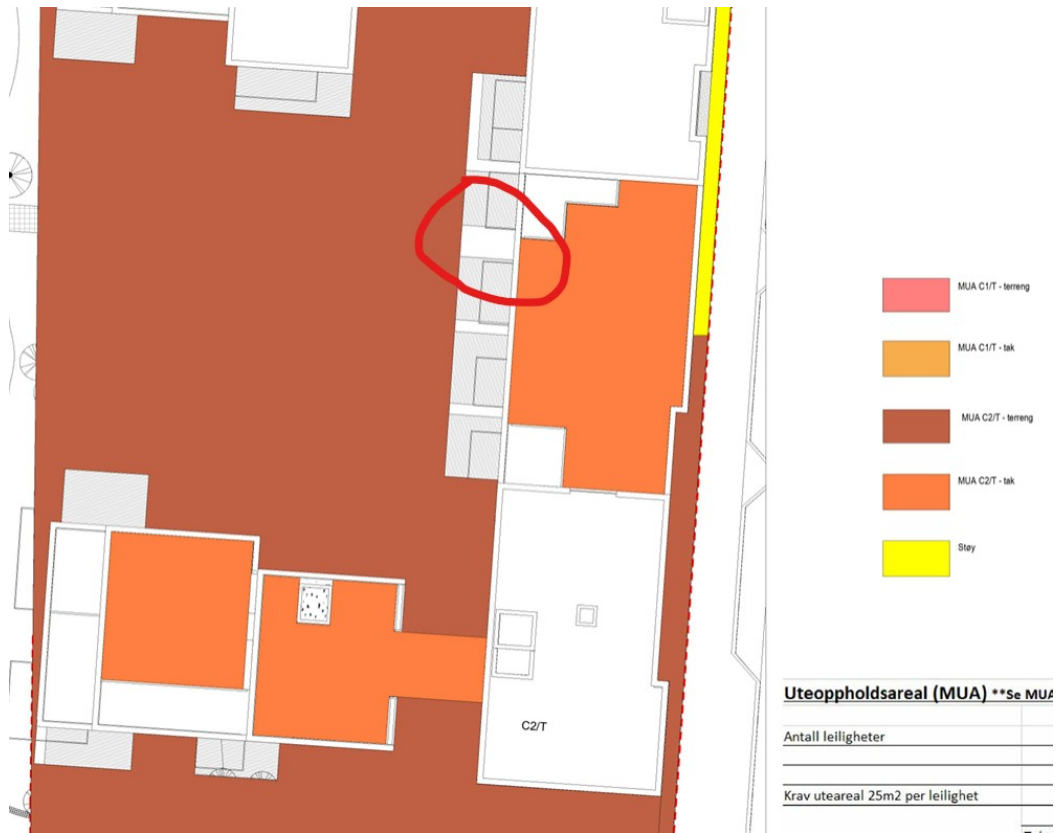
Vedlegg 5 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 6 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 7 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 8 til sak 11. Re-Seksjonering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

Selskapsnummer: 1595 Selskapsnavn: SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lars Harald Langøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Morten Winger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1.670.162,- overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtekter, endring vedr utleie

Endring i vedtektene vedtas.

For

Mot

Sak 7 Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass

Endringene i vedtektene vedtas.

For

Mot

Sak 8 Transparent kommunikasjon i sameiet

Vibbo og fremtidige plattformer benyttet for primær kommunikasjon, skal være åpen for offentlig innlegg, tilbakemeldinger og diskusjoner fra seksjonseiere og beboere i sameiet.

For

Mot

Sak 9 Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

Det tillates å parkere inntil to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene er plassert innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

For

Mot

Sak 10 Valgkomité

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For valgkomité

Mot valgkomité

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.

Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

Sak 11 Re-Seksjonering

Søknad om Re-Seksjonering

For

Mot

Sak 12 Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Nytt ledd til paragraf 8-1:

Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

For

Mot

Sak 13 Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

For

Mot

Sak 14 Fellesareal-dørmatter

Det er lov å ha dørmatte.

For

Mot

Sak 15 Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører

Det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, forutsatt at disse ikke er til hinder for fremkommelighet, rømningsveier, renhold eller andre sikkerhetsmessige hensyn.

For

Mot

Sak 16 Uteareal fellesområde

Det er være lov å sitte ved piknikbenkene under pergolaen utenfor gårdsrommet til Pluss med hunden sin i bånd så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

For

Mot

Sak 17 Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem

Borger Løfsgaard rykker opp til fast styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

For

Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lars Harald Langøy

Morten Granhaug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Elin Reierstad Walstad

Mette Løkken-Gylder

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Per Erik Bergersen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER

for

Skårerbyen 2 Sameie org. nr. 930 783 463

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraord. Årsmøte 5. mai 2023 – lagt til §12

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.

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

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

(4) Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2 og 3.3, samt i egen Serviceavtale som er inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRAs. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameiebrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende 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.

Krav i loven 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.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever 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:

1. 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.

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) Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen, iht. normer/skiltplan fastsatt av Lørenskog kommune. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

(7) 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.

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

3-2 Enerett til bruk

3-2.1 Enerett til bruk for boligseksjoner seksjon nr: XXX-XXX

Følgende seksjoner er iht opprinnelige kjøpekontrakter omfattet av og har pliktig tilknytning konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; seksjon nr: XXX-XXX, se vedlegg 2

Iht lov om eierseksjoner § 25 har disse seksjoner, etter bestemmelsene i Serviceavtalen, enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under i pkt 3-3 og markert på vedlegg 3

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet «Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Styret/forretningsfører fører oversikt over seksjoner som har inngått egen avtale tilknytning til konseptet «Plussbolig».

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.2 Næringsseksjon [242,243,244] (Lokale) har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene 242,243,244.

3-3 Serviceområde - Plusskonsept

Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal, jfr vedlegg 1 og 3 som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge Serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppbeholder inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer Serviceavtalen, vises det til selve avtalen, se vedlegg 2. Serviceavtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid beboder sameierens seksjon og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®». Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av Serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Garasjeanlegget består av ca 170 parkeringsplasser. Av disse er ca 164 organisert i en egen næringsseksjon 248 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Skårerbyen 2 Garasjesameie. 6 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon 249 (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt.

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3. avsnitt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Skårerbyen 2 Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 4.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i næringsseksjon 248 (parkering) og eier av p-plass seksjonert som tilleggsareal må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

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

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Skårerbyen 2 Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 248 (parkering) og garasjeanlegget

Skårerbyen 2 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Skårerbyen 2 Sameie v/ styret administrasjonsansvar næringsseksjon 248 (parkering) (Skårerbyen 2 Garasjesameie).

4-4 Kostnader

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon 248 (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeller

4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
5. snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Skårerbyen 2 Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 248 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Skårerbyen 2 Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) insiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer 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, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, 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) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte Serviceavtalen, hvor det i avtalens § 8.3 *Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr* fremkommer følgende:

«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.

Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.

Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.

Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.

Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

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.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjoner (lokaler) eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjoner (lokaler) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på hver enkelt næringsseksjon etter innbyrdes sameierbrøk.

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

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. Det samme gjelder kommunalt vann- og avløp. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene til fjernvarme og kommunalt vann- og avløp skal fordeles iht. målt forbruk, dersom det ligger til rette for dette. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av seksjonseiers forbruk til fjernvarme og kommunalt vann og avløp, som avregnes iht avtalt periode.

(4) Eiere av p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(5) For basistjenester iht Serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk ("Serviceavgiften"). Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner tilknyttet «Plusskonseptet» samlet. Det vises til §2.3 *Serviceavgift* i Serviceavtale, jfr vedtektenes § 3-2 og 3-3.

Ved ikrafttredelse jfr. § 2.3 i *Serviceavtalen* er prisen fastsatt til kr 1 000,- inkl. mva per seksjon per måned. I tillegg tilkommer andel drift og vedlikeholdskostnader for serviceområdet-

Serviceavgiften og øvrige drifts og vedlikeholdskostnader tilknyttet serviceområdet fordeles med likt beløp pr boligseksjon som er tilknyttet «Plusskonseptet», jfr pkt 3-2-1 og 3-3.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

(6) Næringsseksjon 242,243,244 (lokaler) skal for egen regning dekke utgifter til egen renovasjon, og vann- og avløp, og tekniske anlegg og installasjoner som er installert særskilt for disse.

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

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

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

(10) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(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:

1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. 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

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. 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.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»

Skårerbyen 2 Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

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

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Skårerbyen 2 Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Skårerbyen» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

12 Kameraovervåking

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
 - (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.
 - (3) Formålet med kameraovervåking er å forhindre hærverk og innbrudd.
-

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

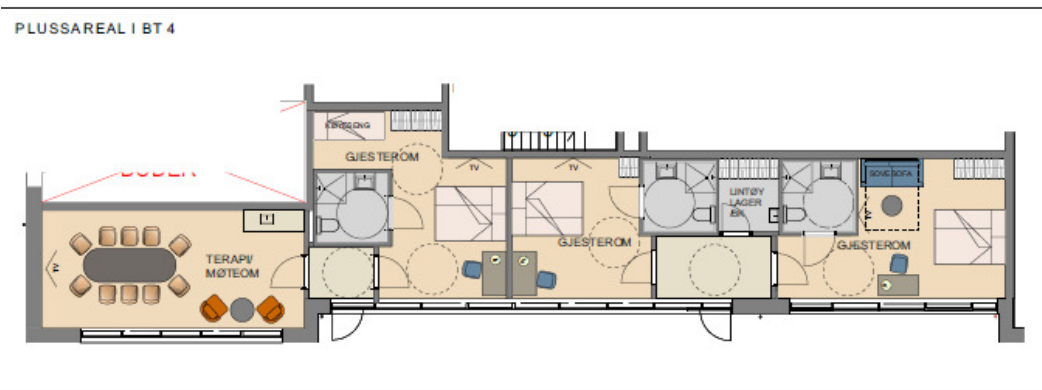
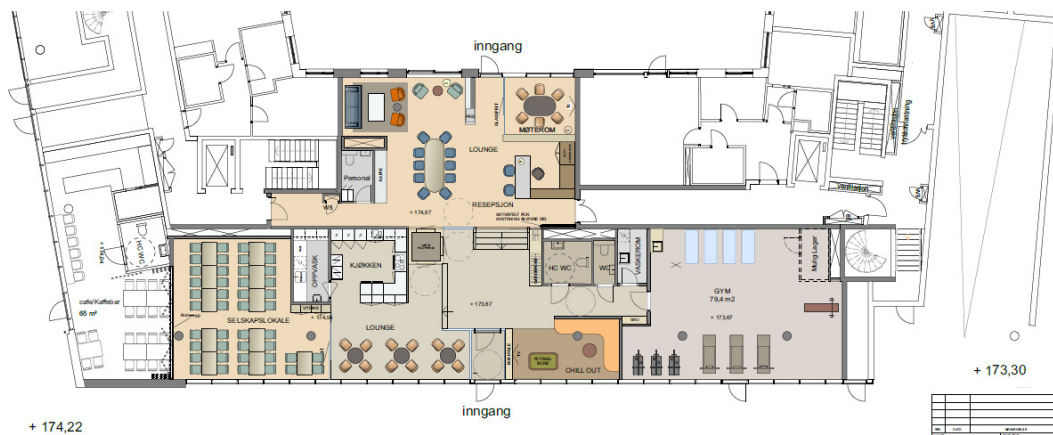
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2

#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 248 (parkering) Skårerbyen 2 Garasjesameie

#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
 [Foreløpig – kan bli endret ifbm med detaljprosjektering]



#Vedlegg 4: Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

VEDTEKTER FOR

Skårerbyen 2 Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårerbyen"

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.102, bnr. 463, snr. 248 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.102, bnr. 463, snr. 248, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Skårerbyen 2 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 164 til sammen

164/164

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 248, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Skårerbyen 2 Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(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 styret i Tiedemannsparken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsparken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårerbyen 2 Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA av prosjektet "Skårerbyen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 248 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårerbyen 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper

som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4. avsnitt.

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

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårerbyen 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 248), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Skårerbyen 2 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 248 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 248.

Skårerbyen 2 Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårerbyen 2 Sameie. Se også vedtektene for Skårerbyen 2 Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 44 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	6 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

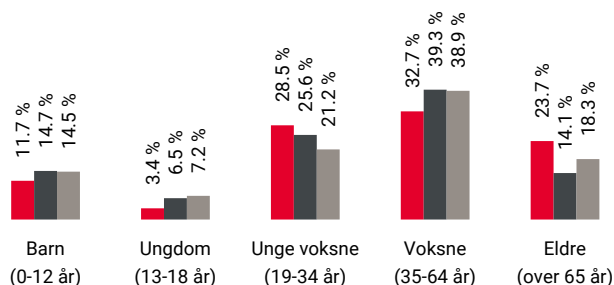
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1 km
Skårungen Barnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skårer	6 min
Joker Vestparken Søndagsåpent	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Skårersletta balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Fresh Fitness Skårer	9 min	
	Mudo Lørenskog	14 min	

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

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

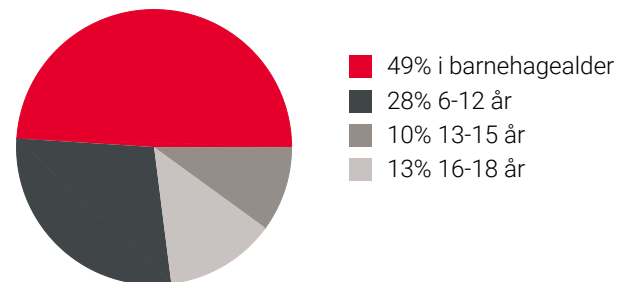
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Metro Senter	12 min
	Apotek 1 Skårersletta	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

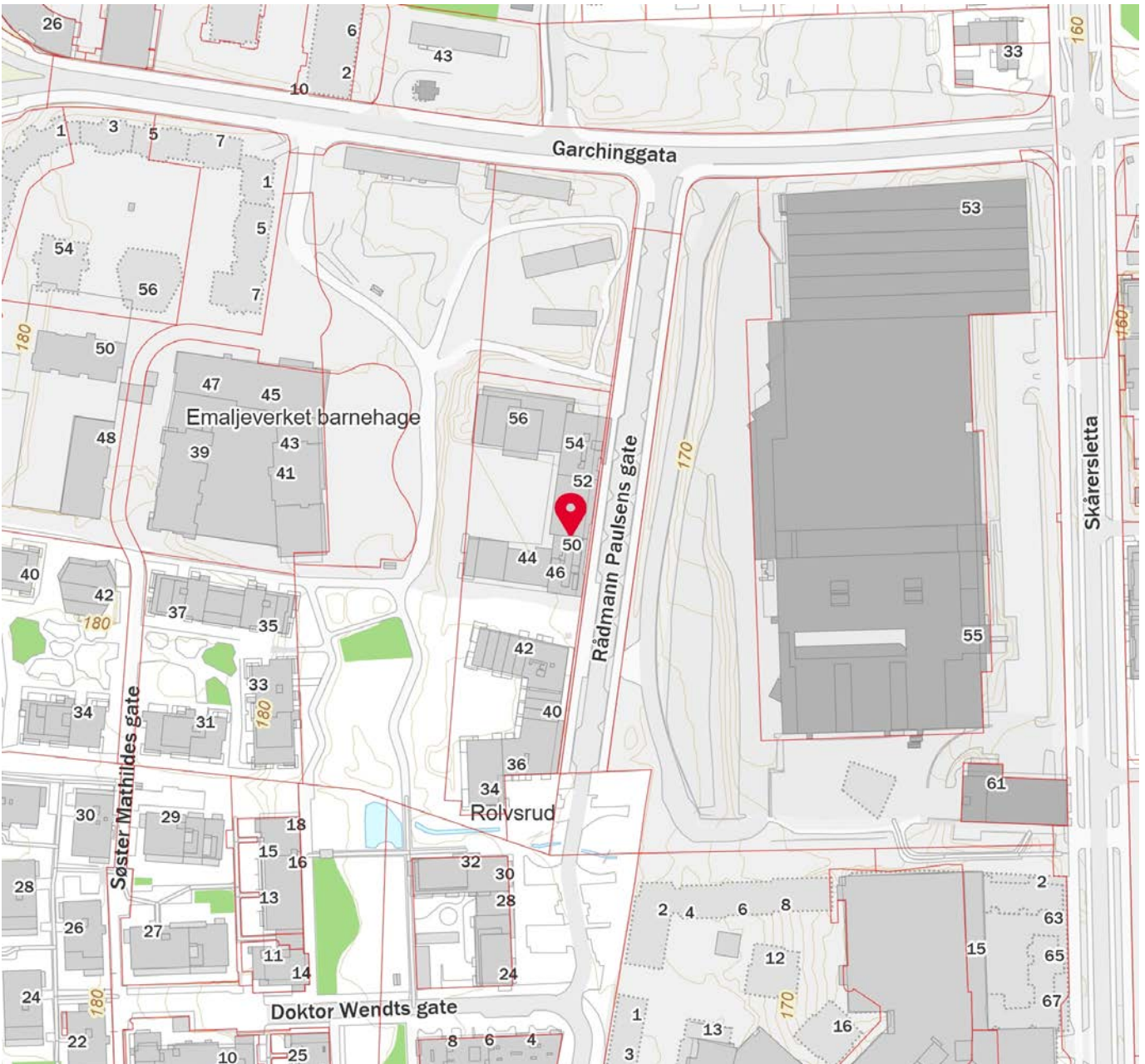
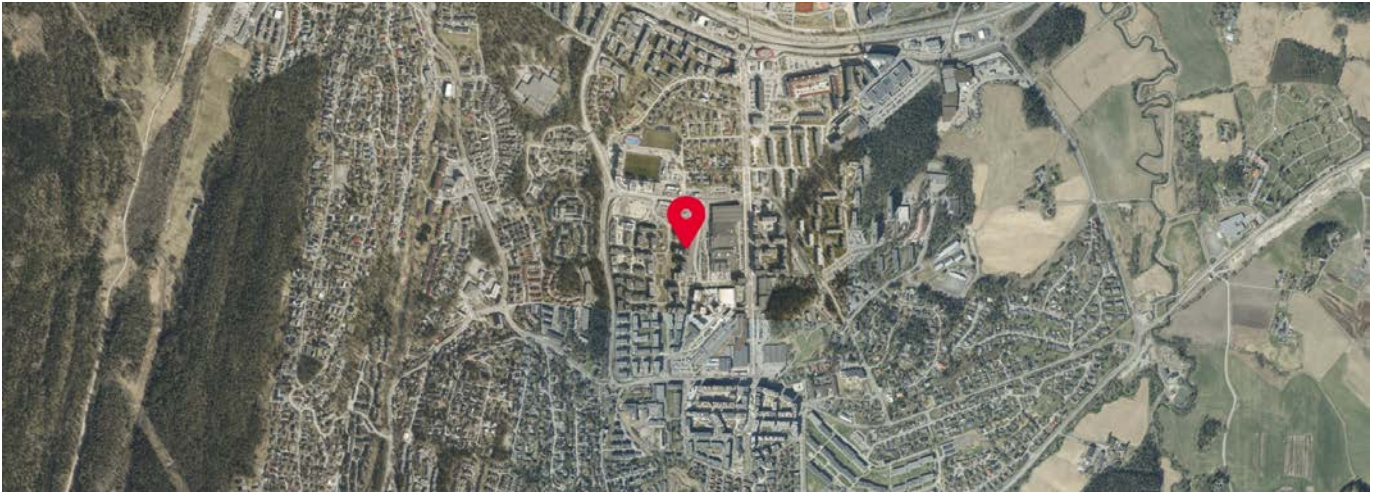


0% 52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rådmann Paulsens gate 44
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

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 viderefordlet 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